

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**Dott. Piero PAGLICCI REATELLI**

**STUDIO TECNICO**

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**CONSULENZA TECNICA**

Nella esecuzione immobiliare n. 445/2017 R.G. Es.

➤ **UNICREDIT Spa**

**CONTRO**

➤



*Centro commerciale-direzionale-  
residenziale "Il Perugino" di cui fanno  
parte le unità immobiliari oggetto di  
esecuzione*

*consulenza del tecnico incaricato*

*Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli*

**INDICE CONSULEZA**

- CONSULEZA TECNICA	<i>Pag. 13</i>
- PREMESSA	<i>Pag. 14</i>
- DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	<i>Pag. 17</i>
<b>1) LOCALE TECNICO part. 1442</b>	<i>Pag. 22</i>
<b>2) AREA VERDE part. 1444</b>	<i>Pag. 23</i>
<b>3) AUTORIMESSE/POSTI AUTO Part. 1440, sub. 4</b>	<i>Pag. 24</i>
<b>4) NEGOZIO part. 1440, sub. 5</b>	<i>Pag. 25</i>
<b>5) LASTRICO SOLARE part. 1440, sub. 11</b>	<i>Pag. 27</i>
<b>6) LASTRICO SOLARE part. 1440, sub. 12</b>	<i>Pag. 28</i>
<b>7) LASTRICO SOLARE part. 1440, sub. 14</b>	<i>Pag. 29</i>
<b>8) LOCALE TECNICO part. 1440, sub. 16</b>	<i>Pag. 30</i>
<b>9) LOCALE TECNICO part. 1440, sub. 18</b>	<i>Pag. 31</i>
<b>10) LOCALE TECNICO part. 1440, sub. 19</b>	<i>Pag. 33</i>
<b>11) CABINA ELETTRICA part. 1441, sub. 2</b>	<i>Pag. 34</i>
<b>12) LOCALE TECNICO part. 1441, sub. 3</b>	<i>Pag. 35</i>
<b>13) LOCALE TECNICO part. 1441, sub. 4</b>	<i>Pag. 37</i>
<b>14) LOCALE TECNICO part. 1441, sub. 5</b>	<i>Pag. 38</i>
<b>15) LOCALE TECNICO part. 1441, sub. 6</b>	<i>Pag. 39</i>
<b>16) LOCALE IN CORSO DI COSTRUZ. part.1440, sub. 25</b>	<i>Pag. 40</i>
<b>17) AREA URBANA part. 1440, sub. 35</b>	<i>Pag. 41</i>
<b>18) AREA URBANA part. 1440, sub. 36</b>	<i>Pag. 42</i>
<b>19) AREA URBANA part. 1440, sub. 37</b>	<i>Pag. 43</i>
<b>20) AREA URBANA part. 1440, sub. 39</b>	<i>Pag. 45</i>
<b>21) AREA URBANA part. 1447</b>	<i>Pag. 46</i>

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

22) AREA URBANA part. 1448	Pag. 46
23) AREA URBANA part. 1449	Pag. 47
24) AREA URBANA part. 1450	Pag. 48
25) AREA URBANA part. 1451	Pag. 49
26) AREA URBANA part. 1452	Pag. 50
27) AREA URBANA part. 1453	Pag. 51
28) AREA URBANA part. 1454	Pag. 52
29) LOCALE TECNICO part. 1440, sub. 45	Pag. 53
30) AUTORIMESSE/POSTI AUTO part. 1440, sub. 47	Pag. 55
31) AUTORIMESSE/POSTI AUTO part. 1440, sub. 48	Pag. 56
32) UFFICIO part. 1440, sub. 55	Pag. 58
33) UFFICIO part. 1440, sub. 56	Pag. 61
34) UFFICIO part. 1440, sub. 58	Pag. 63
35) LOCALI EX PALESTRA part. 1440, sub. 59	Pag. 65
36) CENTRO ATTIVITA' MOTORI part. 1440, sub. 57	Pag. 68
37) UFFICIO part. 1440, sub. 60	Pag. 70
38) LOCALE IN CORSO DI COSTRUZ. part.1440, sub. 61	Pag. 72
39) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 122	Pag. 74
40) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 198	Pag. 74
41) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 51	Pag. 75
42) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 52	Pag. 75
43) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 508	Pag. 76
45) APPEZZAMENTO DI TERRENO part. 511	Pag. 77
- SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 79
- PROVENIENZA	Pag. 80



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

**Dott. Piero PAGLICCI REATELLI**

**STUDIO TECNICO**

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**CONSULENZA TECNICA**

Nella esecuzione immobiliare n. 149/2016 R.G. Es.

➤ **UNICREDIT Spa**

**Esecutante**

**Avv. Luca Patalini**

**CONTRO**

➤

**Esecutato in contumacia**

\*\*\*\*\*

**PROSSIMA UDIENZA 7 MAGGIO 2019**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**DOTT.SSA Giulia Maria LIGNANI**

lo scrivente con ordinanza del veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione  
Immobiliare di cui all'oggetto, accettato l'incarico e prestato il  
giuramento di rito, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione  
scritta al seguente quesito (all. n. 1) :**"Provveda il CTU:**

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento  
secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,  
comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Rcattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - rcattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*dell'immobile, evidenziando l'eventuale non*

*corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati*

*nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori*

*elementi necessari per l'emissione del decreto di*

*trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero*

*necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la*

*denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39),*

*acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove*

*mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea*

*planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei*

*beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun*

*immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico,*

*piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si*

*trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro*

*complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle*

*caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi*

*da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali,*

*delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali*

*millesimi delle parti comuni, identificando ciascun*

*immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della*

*medesima lettera con un numero progressivo;*

*3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di*

*eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta*

*di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o  
quota pignorata;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con  
indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo  
in base al quale è occupato, con particolare riferimento  
all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al  
pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale  
disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie  
pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa  
che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà  
disposta integrazione delle perizia senza ulteriore  
compenso;*

*5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri,  
anche di natura condominiale, gravanti sul bene  
distinguendo tra quelli che resteranno a carico  
dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di  
asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,  
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione  
delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -  
oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,  
abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti  
sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere  
storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o  
regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non  
opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie,  
difformità catastali);*

**6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o  
manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non  
ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli  
ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali spese in corso;*

**7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio  
elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi  
estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e  
trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale  
relazione notarile prodotta dal creditore procedente;**

**8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,  
nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello  
stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato  
di destinazione urbanistica previsto dalla vigente  
normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad  
indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85  
e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune  
informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;**

**9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità  
di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti*

*identificando i nuovi confini e provvedendo, previa*

*autorizzazione del giudice, ove necessario, alla*

*realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione*

*estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico*

*Erariale;*

*10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel*

*lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi*

*intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO,*

*CAPANNONE, ETC.) con riferimento alla lettera che*

*contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione*

*dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la*

*tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione*

*interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun*

*locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini*

*della determinazione della superficie commerciale, la*

*superficie commerciale medesima, l'esposizione, le*

*condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi*

*paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le*

*caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi,*

*tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso,*

*scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto*

*termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale*

*stato di manutenzione e per gli impianti, la loro*

*rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le*

*eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni,*

*giardino, etc.);*

**11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato**

**dell'immobile con indicazione del criteri di stima utilizzato,**

**anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello**

**stesso della condizione di regolarità (o meno)**

**amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì**

**analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima,**

**precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo**

**stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed**

**oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza**

**di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese**

**condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali**

**rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e**

**prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di**

**regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica**

**da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero**

**siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di**

**regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano**

**lasciati interamente a carico dell'acquirente;**

**12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la**

**sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà per le**

**quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere**

**sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Escruzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

*13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*14) ad inviare, contestualmente la deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;*

*16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della*

*medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

**17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in**

**caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito,**

**provvedendo altresì alla notifica alle parti”.**

\*\*\*\*\*

### **OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

**➤ in data 4 Dicembre 2018**

lo scrivente inviava alla S.V. Ill.ma accettazione dell'incarico (all. n. 2); in pari data il CTU riceveva comunicazione da parte dei curatori, Dott. Valerio Giungi e Dott.ssa Giuseppina, con la quale comunicavano opponibilità del fallimento al pignoramento dei beni oggetto di esecuzione (all. n. 3);

**➤ in data 13 Dicembre 2018**

Lo scrivente comunicava ai legali della parte creditrice, alla società esecutata ed all'IVG, in qualità di custode, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno martedì 18 dicembre 2018 alle ore 15,00 sul luogo circostanza della quale nessuno fu presente per l'esecutata risultando l'avviso essere stato ritirato in data successiva a quella fissata per il sopralluogo (all. n. 4);

**➤ in data 21 Dicembre 2018**

lo scrivente inviava alla società esecutata elaborato planimetrico ed elenco subalterni con indicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione al fine di poter programmare il sopralluogo (all. n. 5);

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

➤ **in data 3 Gennaio 2019**

Lo scrivente comunicava ai legali della parte creditrice, alla società esecutata ed all'IVG, in qualità di custode, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno giovedì 17 gennaio 2019 alle ore 15,00 sul luogo (all. n. 6);

➤ **in data successiva**

Lo scrivente completava le necessarie indagini sia presso l'agenzia del Territorio (ex catasto) e presso l'ufficio urbanistico del comune di Perugia che presso la Conservatoria dei RR II di Perugia per gli aggiornamenti necessari per rispondere ai precisi termini dei quesiti ricevuti;

➤ **in data 17 Gennaio 2019**

alle ore 15,00 sul luogo lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali procedendo, alla presenza di incaricato della esecutata, alla ricognizione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare con rilievi di dettaglio e scattando ampia documentazione fotografica;

➤ **in data successiva**

Lo scrivente eseguiva autonomi accessi anche per rilievi di dettaglio delle caratteristiche/dimensioni dei beni oggetto di valutazione;

➤ **in data successiva**

Lo scrivente completava, alla luce di quanto accertato sul luogo, le proprie indagini completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del comune di Perugia oltre che aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni a nome della società e gravanti sui beni oggetto di esecuzione;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di  
causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale  
valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II  
con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per  
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi nei  
grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi alle  
notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici  
del Comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle  
indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## **CONSULENZA TECNICA**

La quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei  
seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO N. 1**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

## PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Paolo Malesci del 18 ottobre 2017 (all. n. 7) a favore di:

➤ di **UNICREDIT Spa**

ed a carico della Società :

con il quale sono stati pignorati (seguendo per facilità di lettura lo stesso ordine con il quale le unità immobiliari/terreni sono stati indicati nell'atto di pignoramento) i seguenti immobili :

- **Foglio n. 281**

**1) part. 1442**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita catastale €. 68,00;

**2) part. 1444**, area urbana, consistenza 123 mq, senza rendita;

**3) part. 1440, sub. 4**, zona cens. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 200 mq. superficie catastale mq. 306, rendita catastale €. 216,91;

**4) part. 1440, sub. 5**, zona cens. 2, cat. C/1, classe

9, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 198, rendita catastale €. 4.031,26;

**5) part. 1440, sub. 11**, lastrico solare, consistenza mq. 98, senza rendita;

**6) part. 1440, sub. 12**, lastrico solare, consistenza mq. 125, senza rendita;

**7) part. 1440, sub. 14**, lastrico solare, consistenza mq. 50, senza rendita;

**8) part. 1440, sub. 16**, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 35,

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

superficie catastale mq. 41, rendita catastale €. 77,73;

**9) part. 1440, sub. 18**, zona cens. 2, cat C/2, classe 6, consistenza mq.23,

superficie catastale mq. 27, rendita catastale €. 51,08;

**10) part. 1440, sub. 19**, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq.

23, superficie catastale mq. 29, rendita catastale €. 51,08;

**11) part. 1441, sub. 2**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita catastale 48,00;

**12) part. 1441, sub. 3**, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3,

superficie mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

**13) part. 1441, sub. 4**, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3,

superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

**14) part. 1441, sub. 5**, zona cens. 2, cat. C/2 classe 6, consistenza mq. 3,

superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

**15) part. 1441, sub. 6**, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6; consistenza mq. 3,

superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

**16) part.1440, sub. 25**, in corso di costruzione, senza rendita;

**17) part. 1440, sub. 35**, cat. area urbana, consis. mq. 78; senza rendita;

**18) part. 1440, sub. 36**, cat. area urbana, consis. mq. 93; senza rendita;

**19) part. 1440, sub. 37**, cat. area urbana, consis. mq. 3; senza rendita;

**20) part. 1440, sub. 38**, cat. area urbana, consis. mq. 9; senza rendita;

**21) part. 1440, sub. 39**, cat. area urbana, consis. mq. 359; senza rendita;

**22) part. 1447**, cat. area urbana, consis. mq. 118; senza rendita;

**23) part. 1448**, cat. area urbana, consis. mq. 109; senza rendita;

**24) part. 1449**, cat. area urbana, consis. mq. 40; senza rendita;

**25) part. 1450**, cat. area urbana, consis. mq. 439; senza rendita;

**26) part. 1451**, cat. area urbana, consis. mq. 37; senza rendita;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

<b>27) part. 1452</b> , cat. area urbana, consis. mq. 67; senza rendita;	
<b>28) part. 1453</b> , cat. area urbana, consis. mq. 116; senza rendita;	
<b>29) part. 1454</b> , cat. area urbana, consis. mq. 32; senza rendita;	
<b>30) part. 1440, sub. 45</b> , zona cens. 2, cat. C/2, classe 4; consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29, rendita catastale €. 35,64;	
<b>31) part. 1440, sub. 47</b> , zona cens. 2, cat. D/8, rendita catastale €. 5.516,00;	
<b>32) part. 1440, sub. 48</b> , zona cens. 2, cat. D/8, rendita catastale €. 6.486,00;	
<b>33) part. 1440, sub. 55</b> , zona cens. 2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 22,5, superficie catastale mq. 504, rendita catastale €. 6.042,55;	
<b>34) part. 1440, sub. 56</b> , zona cens. 2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 7, superficie catastale mq. 187, rendita catastale €. 1.879,90;	
<b>35) part. 1440, sub. 58</b> , zona cens. 2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 7, superficie catastale mq. 156, rendita catastale €. 1.879,90;	
<b>36) part. 1440, sub. 59</b> , zona cens. 2, cat. D/6, rendita catastale €. 3.144,00;	
<b>37) part. 1440, sub. 57</b> , zona cens. 2, cat. D/6, rendita catastale €. 12.150,00;	
<b>38) part. 1440, sub. 60</b> , zona cens. 2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 206, rendita catastale €. 2.282,74;	
<b>39) part. 1440, sub. 61</b> , in corso di costruzione, senza rendita; - foglio n. 264	
<b>40) part. 122</b> , seminativo, classe 2, di ha. 0.18.60, R.D. €. 12.97, R.A. €. 10,09;	

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

41) part. 198, seminativo, classe 2, di ha. 0.02.20, R.D. €. 1,53, R.A. €. 1,19;

- foglio n. 281

42) part. 51, semin. arborato, classe 2, di ha. 0.95.30, R.D. €. 66,44, R.A. €.

51,68;

43) part. 52, seminativo, classe 2, di ha. 0.49.40, R.D. €. 34,44, R.A. €. 26,79;

44) part. 508, seminativo, classe 2, di ha. 0.00.20, R.D. €. 0,14, R.A. €. 0,11;

45) part. 511, seminativo, classe3, di ha. 0.04.70, R.D. €. 2,18, R.A. €. 2,31.

beni le cui caratteristiche verranno nel capitolo che segue.

\*\*\*\*\*

Da un preliminare esame degli atti di causa e della relativa documentazione catastale risulta che *nella planimetria catastale del locale foglio n. 281 part.lla n. 1440 sub 59 è stato erroneamente indicato il sub 63 in luogo del corretto sub. n. 59 come riportato in visura catastale e nell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare (vedasi all. n. 11, n. 12 e n. 36);*

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO N. 2**

### **DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di valutazione, sulla base di quanto accertato nel corso dei sopralluoghi e quindi risultante dalla documentazione catastale, fanno parte di un più vasto ed esteso **edificio con destinazione commerciale/direzionale denominato " CENTRO COMMERCIALE - DIREZIONALE IL PERUGINO "** in ottima e privilegiata posizione in San Sisto lungo la strada Pievaiola in fronte alla nuova rotonda/svincolo realizzato in prossimità dello stabilimento della

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es: imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

"Perugina" (con il quale il complesso condominiale risulta confinare

- foto dalla n. 1 all n. 6) (all. n. 8; n. 9);

in particolare le unità immobiliari pignorate ed oggetto di valutazione

possono essere ricondotte a n. 9 "categorie o tipologie edilizie" le quali,

per maggiore chiarezza espositiva ed un più facile ed immediata

individuazione dei beni oggetto di valutazione, sono indicate nei grafici

sotto-riportati **con differenti colori e con numeri da 1 ad 9, e**

**precisamente :**

**1) Tinta gialla - Autorimessa/posti auto privati ad uso**

**pubblico**

al piano interrato

**2) Tinta rossa - Unità immobiliari ad uso commerciale**

(negozio) al piano terra

**3) Tinta bleu - Unità immobiliari ad uso terziario**

(uffici) ai piani primo e secondo

**4) Tinta magenta - Unità immobiliari ad uso speciale**

(centro attività motorie) al piano primo e secondo

**5) Tinta marrone - Unità immobiliari in corso di**

**costruzione**

(uffici) al piano primo e secondo

**6) Tinta celeste - Locali tecnici**

(cabina elettrica/CT/ antincendio/etc.) al piano interrato, terra e

primo

**7) Tinta grigia - Lastrici solari**

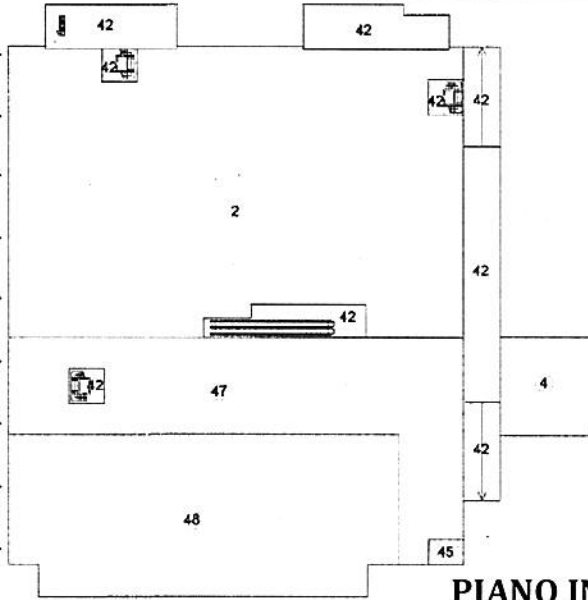
ai piani terra e primo

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

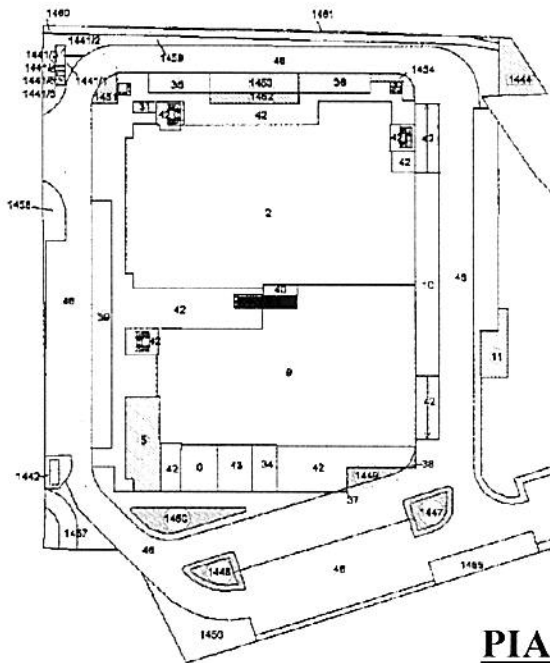
**8) Tinta verde - Relitti/scioiti di terreno**

condominiali (marciapiedi esterni/aiuole/etc.) piano terra

**9) Tinta arancio - Rata di terreno non edificabile**

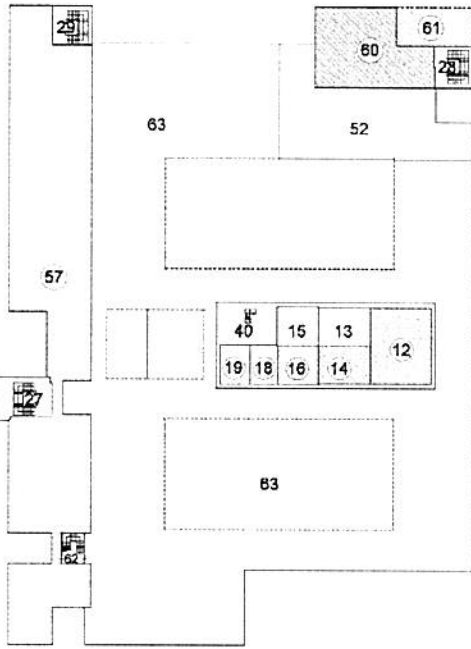


**PIANO INTERRATO**

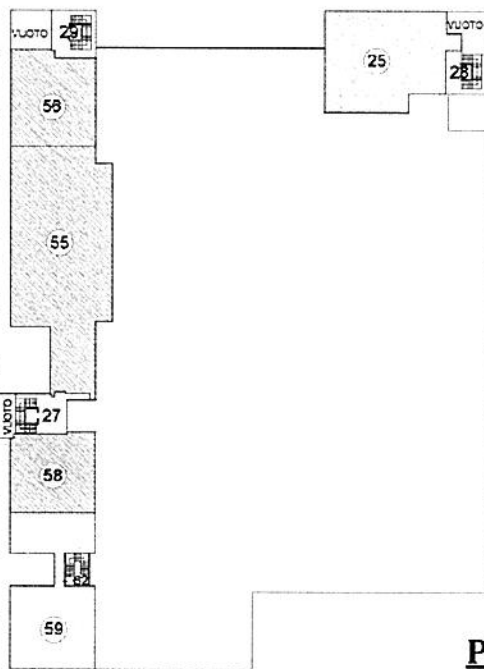


**PIANO TERRA**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

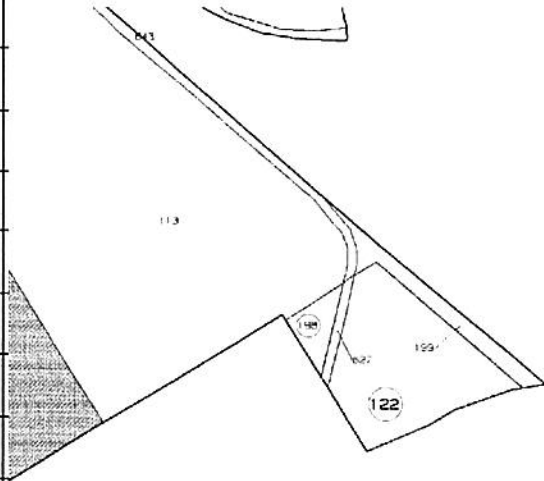


**PIANO PRIMO**

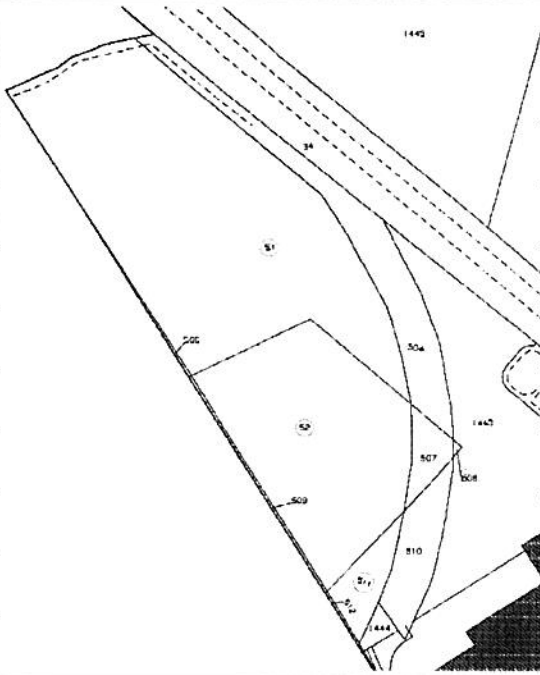


**PIANO SECONDO**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*



**TERRENO (FOGLIO N. 264)**



**TERRENO (FOGLIO N. 281)**

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Nella descrizione dei vari beni si ritiene, sempre per una più facile lettura del presente elaborato anche in considerazione della numerosità delle unità immobiliari da trattare, seguire lo stesso ordine con il quale sono indicate nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

### **1) UNITA' IMMOBILIARE N. 1 - LOCALE TECNICO**

#### **AL PIANO TERRA - ESTERNO**

##### **a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10; n. 11; n. 12, n. 13):

##### **➤ Foglio n. 281**

**Part.IIa n. 1442; zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat D/1;**

rendita €. 68,00

Si rilevano modeste differenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione nella planimetria catastale.

##### **b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 7 alla n. 9)**

Trattasi di un piccolo manufatto (cabina enel) di tipo prefabbricato su basamento in getto di cls delle dimensioni di circa m. 6,40 x 2,40 per una superficie di circa mq. 15,00 presente nel piazzale lato nord-est del complesso immobiliare; il manufatto si eleva sul solo piano terra con accesso diretto dal piazzale a mezzo di n. 2 porte pedonali ed ospita, al suo interno, cabina elettrica;

##### **c) Stato di occupazione**

Cabina elettrica a servizio di alcune unità immobiliari del complesso immobiliare.

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nel regolamento di condominio pubblicato con atto a rogito notaio dott. Mario Biavati del 04.10.2013 rep. n. 30127 racc. 18.873, all'art. 3 comma C) è indicata (in atto part.lla n. 1442 sub 42/parte) essere bene comune non censibile a tutti i subalterni (all. n. 14); detta particella non trova indicazione nelle tabelle millesimali del complesso edilizio (all. n. 18).

\*\*\*\*\*

**2) UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - AREA A VERDE**

**a) Dati catastali**

Area a verde regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10; n. 11; n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1444**, area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consistenza 123 mq, senza rendita;

**a) Descrizione sintetica (foto n. 10 e n. 11)**

Trattasi di un piccolo relitto di terreno/scioito della superficie catastale di mq. 123 presente nel confine lato ovest del fabbricato con destinazione ad area a verde (attualmente incolta) ricompresa nel terreno nel retro (part.lla n. 51 e n. 52 ed altre) destinato in progetto a parco (opera non realizzata);

**b) Stato di occupazione**

Area a verde.

**c) Situazione condominiale**

Non indicata nelle tabelle millesimali (all. n. 18).

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

\*\*\*\*\*

### **3) UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - AUTORIMESSA**

#### **AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

##### **a) Dati catastali**

Autorimessa regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10; n. 11; n. 12, n. 15) :

##### **➤ Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 4, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P. S1, cat.**

C/6, classe 3, consistenza 200 mq, superficie catastale mq. 306.

rendita catastale € 216,91;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

##### **b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 12 alla n. 16)**

Autorimessa "pertinenziale" al piano primo sottostrada alla quale si accede dalla corsia dei garage a mezzo di porta carrabile provvista di infisso metallico del tipo a scorrere antincendio; locale di forma rettangolare delle dimensioni di circa m. 16,70 x 18,00 per una superficie complessiva di circa mq. 300,00, ingombrato centralmente da n. 2 colonne di struttura;

il locale, costituito da corsia di accesso centrale che disimpegna complessivamente n. 12 stalli o posti auto (n. 6 per fila nei due lati) presenta pavimento in cemento con trattamento al quarzo, pareti al grezzo, impianto di illuminazione, impianto antincendio con presenti griglie di aereazione ed illuminazione a soffitto;

##### **c) Stato di occupazione**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Parcheggio pertinenziale;

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nel regolamento di condominio pubblicato con atto a rogito notaio dott. Mario Biavati del 04.10.2013 rep. n. 30127 racc. 18.873 all'art. 3 comma D) e nella allegata planimetria 2) è indicata come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE" espressamente escluso dai beni comuni non censibili a tutti i subalterni (vedasi comma D) art. 3 del regolamento di condominio); tuttavia la detta particella non trova indicazione nelle tabelle millesimali generali del complesso edilizio trovando indicazione nelle tabella E) Scala e tappeto mobili, tabella F) di proprietà generale piano primo sotto-strada, tabella G) tabella generale coperture (all. n. 14) (all. n. 18).

\*\*\*\*\*

**4) UNITA' IMMOBILIARE N. 4 - NEGOZIO AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Negozio regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 16) :

**➤ Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 5**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/1, classe 9, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 198, rendita catastale €. 4.301,26;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 17 alla n. 25)

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

locale ad uso commerciale/negozio al piano terra del complesso

immobiliare presente nel prospetto principale lato via Pievaiola al

quale si accede sia dal piazzale che dal portico principale (di accesso ai

vari piani) del complesso immobiliare presente a questo livello;

locale di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di massimo

ingombro di circa m. 24,70 x 8,70 per una superficie complessiva di

circa mq. 205,00, ingombro centralmente da n. 3 colonne di struttura

disposte su unica fila;

nella parte terminale d'angolo lato nord-est del locale si rileva cabina

prova per i clienti e quindi antibagno e bagno quest'ultimo

normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti;

finiture di buon livello qualitativo, moderne, aggiornate ed in linea con

le attuali tendenze e mode con pavimento in piastrelle, pareti lato sud

ed ovest (lato via Pievaiola ed il portico della struttura) interamente

vetrate con infisso in alluminio e vetri, restanti pareti intonacate e

tinteggiate; il locale è provvisto di controsoffitto con integrato

impianto di illuminazione, impianto di aereazione e riscaldamento

autonomo, telecamere a circuito chiuso, impianto antincendio, etc.;

locale, alla data dei sopralluoghi è risultato in buono/ottimo stato di

manutenzione e conservazione con finiture e impianti adeguati alle

attuale destinazione.

### **c) Stato di occupazione**

il locale è locato alla società . con contratto stipulato in data

14.01.2016 per un periodo di anni 6 con decorrenza dal 01.03.2016 e

scadenza il 28.02.2022 ad un canone iniziale di €. 42.000,00/annui (all.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

n. 17)

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviato dall'Amministratore - risultano, alla data del 31.12.2018, quote scadute e non pagate per un importo di €. 3.864,33 a carico della proprietà ed €. 1.806,05 a carico del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**5) UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - LASTRICO  
SOLARE AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Lastrico solare regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

**➤ Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 11**, lastrico solare, str. Pievaiola snc, P.T,  
consistenza mq. 98, senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. dalla 26 alla n. 28)**

Lastrico solare della superficie catastale di mq. 98 presente nel lato nord della struttura a confine con altro edificio in corso di costruzione (non ultimato e non oggetto di esecuzione) sovrastante parte delle autorimesse di cui al punto n. 3 che precede;  
attualmente il lastrico presenta pavimento in cls (soletta del solaio) delimitato, in un lato, da parapetto in laterizi al grezzo e nell'altro dalla parete dell'edificio in corso di costruzione, il tutto come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**c) Stato di occupazione**

Lastrico da completare in stato di abbandono.

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare non risulta indicata né nel regolamento né nelle tabelle millesimali.

\*\*\*\*\*

**6) UNITA' IMMOBILIARE N. 6 - LASTRICO  
 SOLARE AL PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

Porzione di lastrico solare al piano primo regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 12**, lastrico solare, str. Pievaiola snc, P.1, consistenza mq. 125, senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 29 e n. 30)**

trattasi di porzione del lastrico di copertura del complesso edilizio, al piano primo, in piano, praticabile e pedonale della superficie catastale di mq. 125.

Porzione di lastrico (la rimanente porzione verrà descritta al punto che segue) occupata da alcuni impianti a servizio di alcune delle unità immobiliari del complesso risultando delimitato da struttura metallica con colonne in ferro ed elementi orizzontali, privo di copertura;

**c) Stato di occupazione**

Lastrico-spazio tecnologico occupato da impianti a servizio di alcune unità immobiliari della struttura.

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare nel regolamento è indicata come "spazio tecnologico" non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**7) UNITA' IMMOBILIARE N. 7 - LASTRICO**

**SOLARE AL PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

Porzione di lastrico solare regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 14**, lastrico solare, str. Pievaiola snc, P.1, consistenza mq. 50, senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 31 e n. 32)**

Rimanente porzione del lastrico di copertura in piano, praticabile e pedonale del complesso a questo livello, della superficie catastale di mq. 50 occupato da alcuni impianti a servizio di alcune unità immobiliari del complesso (la rimanente porzione sub. n. 13 è di proprietà di terzi) e quindi anch'essa delimitata dalla struttura metallica già indicata come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega;

**c) Stato di occupazione**

Lastrico-spazio tecnologico occupato da impianti a servizio di alcune unità immobiliari della struttura

**d) Situazione condominiale**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

L'unità immobiliare nel regolamento è indicata come "spazio tecnologico" non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**8) UNITA' IMMOBILIARE N. 8 - LOCALE  
TECNICO AL PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 19) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 16**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.1, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 35, superficie catastale mq. 41, rendita catastale €. 77,73;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 33 alla n. 36)**

Il locale fa parte di un manufatto isolato di maggior consistenza (costituito da n. 5 ambienti dei quali 3 di proprietà dell'esecutata e n. 2 di terzi) presente nella zona centrale della copertura al piano primo del complesso immobiliare realizzato in aderenza ad un lato della struttura metallica di cui ai punti che precedono;

il locale, che presenta forma rettangolare delle dimensioni di circa m. 6,40 x 6,30 per una superficie complessiva di circa mq. 40,00, è accessibile dal lastrico di copertura a mezzo di porta a doppia anta in metallo ed al suo interno ospita impianti tecnici a servizio di alcuni

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

locali del complesso immobiliare; finiture adeguate alla attuale destinazione con presente pavimento in getto di cls, pareti tinteggiate, impianto elettrico, idrico ed antincendio.

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante impianti tecnici a servizio di alcune unità immobiliari del complesso edilizio.

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nel regolamento condominiale, è indicata come "spazio tecnologico" (art. n. 3 - comma "proprietà condominiali") non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali ad eccezione della tabella G) di proprietà generale coperture (all. n. 14); nella "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviata dall'Amministratore non risultano indicate quote a carico di questa unità immobiliare (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**9)UNITA' IMMOBILIARE N. 9 - LOCALE  
TECNICO AL PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 20):

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 18**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.1, cat C/2, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 27, rendita catastale €. 51,08;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 37 alla n. 39)

locale a fianco del precedente (parte centrale del manufatto), anch'esso di forma rettangolare regolare delle dimensioni di circa m. 6,00 x 4,20 per una superficie complessiva di circa mq. 25,00, al quale si accede dal lastrico di copertura a mezzo di porta a doppia anta in metallo; locale predisposto per ospitare alcuni impianti a servizio di alcune unità immobiliari del complesso immobiliare, presenta finiture adeguate alla attuale destinazione con pavimento in getto di cls, pareti tinteggiate impianto elettrico ed idrico.

**c) Stato di occupazione**

Locale-spazio tecnologico, non visionato in quanto trovato chiuso e non accessibile, che risulta essere stato predisposto per impianti a servizio di alcune unità immobiliari del complesso edilizio;

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare nel regolamento di condominio è indicato come "spazio tecnologico" (all'art. n. 7 - all. n. 14) indicato nelle tabelle millesimali solo nella tabella G) di proprietà generale coperture (all. n. 18); nella "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviata dall'Amministratore non risultano quote a carico di questa unità immobiliare (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**10) UNITA' IMMOBILIARE N. 10 - LOCALE**

**TECNICO AL PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di

Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 21) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 19**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.1, cat. C/2,

classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29, rendita

catastale € 51,08;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto

indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 37 alla n. 39)

Terzo ed ultimo locale presente in questo manufatto, sempre al piano

primo del complesso immobiliare a fianco e delle stesse caratteristiche

dei precedenti, descrizione alla quale lo scrivente si riporta

unicamente per brevità espositiva; forma rettangolare delle

dimensioni di circa m. 6,00 x 4,50 per una superficie complessiva di

circa mq. 27,00 risultando accessibile dal lastrico presente a questo

livello a mezzo di simile porta in metallo dei precedenti.

**c) Stato di occupazione**

Locale-spazio tecnologico, non visionato in quanto trovato chiuso e

non accessibile, che risulta essere stato predisposto per impianti a

servizio di alcune unità immobiliari del complesso edilizio;

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nel regolamento condominiale, è indicata come

"spazio tecnologico" (art. n. 3 - comma "proprietà condominiali") non

trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali ad eccezione

della tabella G) di proprietà generale di copertura (all. n. 14); nella

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*“ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018”*

inviata dall'Amministratore non risultano quote a carico di questa  
unità immobiliare (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

## **11) UNITA' IMMOBILIARE N. 11 - CABINA**

### **ELETTRICA AL PIANO TERRA**

#### **a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di  
Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 22) :

#### **➤ Foglio n. 281**

**part. 1441, sub. 2**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. D/1,  
rendita catastale 48,00;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto  
indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

#### **b) Descrizione sintetica (foto n. 40 e n. 41)**

locale facente parte di un manufatto di tipo prefabbricato, appoggiato  
su platea di cls, al piano terra del complesso immobiliare in aderenza al  
“totem - insegna” del complesso lato via Piavaiola;

ambiente di forma rettangolare delle dimensioni di circa m. 2,40 x 5,00  
per una superficie di circa mq. 12,00 con accesso diretto dal piazzale a  
mezzo di porta in metallo al cui interno sono presenti gli impianti di  
una seconda cabina elettrica a servizio di alcuni locali del complesso  
immobiliare non visionato internamente per motivi di sicurezza  
trattandosi di cabina di trasformazione in tensione.

#### **c) Stato di occupazione**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Locale ospitante gli impianti di una seconda cabina elettrica a servizio di alcuni unità immobiliari del complesso immobiliare.

**d) Situazione condominiale**

La cabina elettrica, nel regolamento condominiale, rientra tra i beni indicati comuni (art. n. 3 - comma C) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**12) UNITA' IMMOBILIARE N. 12 - LOCALE  
TECNICO AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 23) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1441, sub. 3**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3, superficie mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 40 e n. 41)

A fianco del precedente e quindi anch'esso facente parte del stesso box prefabbricato predetto è presente un secondo piccolo locale tecnico di forma rettangolare, dimensioni di circa m. 2,40 x 1,30 per una superficie complessiva di circa mq. 3,00, con accesso diretto dal piazzale a mezzo di porta in metallo con all'interno presenti impianti della cabina elettrica a servizio di alcuni locali del complesso

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

immobiliare;

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante gli impianti di una seconda cabina elettrica a servizio di alcuni unità immobiliari del complesso immobiliare.

**d) Situazione condominiale**

La cabina elettrica, nel regolamento condominiale, rientra tra i beni indicati comuni (art. n. 3 - comma C) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**13) UNITA' IMMOBILIARE N. 13 - LOCALE**

**TECNICO AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 24) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1441, sub. 4**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 40 e n. 41)

Terzo piccolo locale della cabina elettrica, in fila ai precedenti, delle stesse caratteristiche costruttive (alle quali si rimanda), forma rettangolare per una superficie di circa mq. 3,00 anch'esso accessibile a mezzo di porta in metallo direttamente dal piazzale; anche all'interno

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

di questo locale, al quale non è stato possibile accedere (per i detti motivi di sicurezza) sono presenti impianti elettrici della cabina di trasformazione in tensione.

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante gli impianti di una seconda cabina elettrica a servizio di alcune unità immobiliari del complesso immobiliare.

**d) Situazione condominiale**

La cabina elettrica, nel regolamento condominiale, rientra tra i beni indicati comuni (art. n. 3 - comma C) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**14) UNITA' IMMOBILIARE N. 14 - LOCALE  
TECNICO AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 25) :

**➤ Foglio n. 281**

**part. 1441, sub. 5**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/2  
classe 6, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 40 e n. 41)**

Quarto locale a fianco ed in prosecuzione dei precedenti e pertanto delle stesse caratteristiche costruttive, destinazione, forma

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

rettangolare, superficie di circa mq. 3,00 risultando anch'esso accessibile dal piazzale esterno a mezzo di porta in metallo; all'interno, similmente ai precedenti, sono presenti alcuni impianti della cabina elettrica di trasformazione in tensione e pertanto di non possibile accesso per motivi di sicurezza.

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante gli impianti di una seconda cabina elettrica a servizio di alcune unità immobiliari del complesso immobiliare.

**d) Situazione condominiale**

La cabina elettrica, nel regolamento condominiale, rientra tra i beni indicati comuni (art. n. 3 - comma C) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**15) UNITA' IMMOBILIARE N. 15 - LOCALE  
TECNICO AL PIANO TERRA**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 26) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1441, sub. 6**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/2, classe 6; consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 40 e n. 41)**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Quinto ed ultimo locale tecnico della cabina di trasformazione della energia elettrica delle stesse caratteristiche, posizione (in prosecuzione dei precedenti, di testa del blocco) anch'esso della superficie di mq. 3,00; per quanto attiene alla descrizione lo scrivente, per sinteticità espositiva, si riporta a quanto indicato nella trattazione che precede.

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante gli impianti di una seconda cabina elettrica a servizio di alcune unità immobiliari del complesso immobiliare.

**d) Situazione condominiale**

La cabina elettrica, nel regolamento condominiale, rientra tra i beni indicati comuni (art. n. 3 - comma C) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**16) UNITA' IMMOBILIARE N. 16 - LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO SECONDO**

**a) Dati catastali**

Locale regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

**➤ Foglio n. 281**

**part.1440, sub. 25**, in corso di costruzione, str. Pievaiola snc, P.2, senza rendita;

per il locale, trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione, non risulta depositata la relativa planimetria.

**b) Descrizione sintetica (foto n. 42 e n. 48)**

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

locale in corso di costruzione al piano secondo ed ultimo della csd

“Torre” presente nel retro del complesso immobiliare al quale si

accede dal piazzale-parcheggio circostante l’immobile a mezzo di

ingresso e scala comune ad altre unità immobiliari provvista di

impianto di ascensore con sbarco in corrispondenza del pianerottolo

antistante il portone d’ingresso al locale;

ambiente della superficie complessiva di circa mq. 260,00 attualmente

costituito da ampio unico vano privo di finiture interne con presente

pavimento in getto di cemento, pareti in cartongesso/laterizi non

intonacati, impianti interamente da realizzare con presenti le relative

predisposizioni; completi e presenti gli infissi perimetrali esterni in

alluminio e vetro di buona fattura.

**c) Stato di occupazione**

Il locale risulta nella disponibilità della proprietà eseguita;

**d) Situazione condominiale**

nella “ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al

31.12.2018” inviata dall’Amministratore per questa unità immobiliare,

alla data del 31.12.2018, risultavano quote scadute e non pagate per un

importo complessivo di €. 22.124,86 (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**17) UNITA’ IMMOBILIARE N. 17 - AREA**

**URBANA**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di

Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 35**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis.

mq. 78; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 49 e n. 50)

Area urbana esterna lato ovest (lato Perugia) scoperta, forma rettangolare della superficie catastale di mq. 78,00, a confine con il marciapiede dell'edificio, piano parzialmente grigliato per areazione dei sottostanti garage attualmente occupata da posti auto di libero accesso (piano terra), il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

Area urbana destinata a posti auto;

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area di parcheggio" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**18) UNITA' IMMOBILIARE N. 18 - AREA**

**URBANA**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 36**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis.

mq. 93; senza rendita;

*Studio Tecnico dott. Picro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**b) Descrizione sintetica (foto n. 51 e n. 52)**

Seconda area urbana in allineamento alla precedente (con interposta una terza area urbana di cui al punto n. 28 che segue) esterna lato ovest (lato Perugia) scoperta, forma rettangolare della superficie catastale di mq. 93,00, anch'essa a confine con il marciapiede dell'edificio, piano parzialmente grigliato (areazione dei sottostanti garage), attualmente destinata ed occupata da posti auto di libero accesso (piano terra), il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

Area urbana destinata a posti auto;

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area di parcheggio" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**19) UNITA' IMMOBILIARE N. 19 - AREA**

**URBANA**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

**➤ Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 37, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis.**

mq. 3; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 53, n. 54)**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Scioito di terreno della ridotta superficie catastale di mq. 3, nel lato est del complesso di fatto occupato dalla viabilità interna (bitumata) del complesso edilizio come meglio ed in dettaglio rilevabile nelle foto n. 53 e n. 54 che si allegano;

**c) Stato di occupazione**

Sede stradale

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**20) UNITA' IMMOBILIARE N. 20 - AREA URBANA - MARCIAPIEDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 38**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 9; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 54)**

Area urbana, esterna lato est, scoperta, forma triangolare irregolare della superficie catastale di mq. 9,00, di fatto occupata dal sedime della viabilità interna con fondo bitumato, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Sede stradale

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana"

(art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali

(all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**21) UNITA' IMMOBILIARE N. 21 - AREA  
URBANA - POSTI AUTO**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di

Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 39**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis.

mq. 359; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 55 alla n. 57)

Area urbana presente nel fronte principale del complesso edilizio, lato

ovest prospiciente via Pievaiola, forma rettangolare della superficie

catastale di mq. 359,00 a confine con il marciapiede dell'edificio nel

prospetto principale destinata ed occupata da posti auto scoperti, di

libero accesso (piano terra) a servizio dei frequentatori della struttura,

il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione

fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

Area urbana destinata a posti auto;

**d) Situazione condominiale**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area di parcheggio" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

## **22) UNITA' IMMOBILIARE N. 22 - AREA**

### **URBANA - A VERDE**

#### **a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

#### **➤ Foglio n. 281**

**part. 1447**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 118; senza rendita;

#### **b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 58 alla n. 59)**

Aiuola presente nel retro del complesso lato est di forma ad arco di cerchio della superficie catastale di mq. 118, inerbita come meglio ed in dettaglio rilevabile nella foto n. 58 e n. 59 che si allegano;

#### **c) Stato di occupazione**

Area a verde.

#### **d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

## **23) UNITA' IMMOBILIARE N. 23 - AREA**

### **URBANA - A VERDE**

*Studio Tecnico dott. Picro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12):

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1448**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 109; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 60 alla n. 61)

Altra aiuola presente nel retro del complesso immobiliare, nel lato opposto del complesso edilizio rispetto alla precedente, forma ad arco di cerchio della superficie catastale di mq. 109, inerbita come meglio ed in dettaglio rilevabile nella foto n. 60 e n. 61 che si allegano;

**c) Stato di occupazione**

Area a verde.

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana" destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**24) UNITA' IMMOBILIARE N. 24 - AREA URBANA - MARCIADIEDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1449**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 40;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 54)**

Area urbana, esterna lato est, scoperta, forma triangolare irregolare della superficie catastale di mq. 40,00, a confine con la rampa di accesso al piano dei garage costituendo, di fatto, porzione del marciapiede del complesso immobiliare con piano leggermente rialzato (rispetto alla sede stradale), piano mattonellato, destinata ed occupata da marciapiede di libero transito pedonale, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

marciapiede.

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana" destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**25) UNITA' IMMOBILIARE N. 25 - AREA  
 URBANA - MARCIAPIEDE - AREA A VERDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1450**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq.

439; senza rendita;

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 62 alla n. 63)

Trattasi dell'area esterna presente nel lato est dell'edificio, forma arco di cerchio irregolare della superficie catastale di mq. 439, parte occupata dal marciapiede con piano mattonellato e parte aiuola interna a quest'ultimo quale elemento decorativo come meglio ed in dettaglio rilevabile nelle fotografie n. 62 e n. 63 che si allegano;

**c) Stato di occupazione**

Area a verde - marciapiede

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana" destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**26) UNITA' IMMOBILIARE N. 26 - AREA URBANA - MARCIAPIEDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1451**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 37;

senza rendita;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 64)

Area urbana, esterna scoperta, lato sud fronte via Pievaiola, forma triangolare a setto di arco di cerchio irregolare, della superficie catastale di mq. 37,00 costituendo, di fatto, porzione del marciapiede

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

antistante il prospetto principale del complesso immobiliare (a confine con la viabilità interna e con la restante parte del marciapiede), piano mattonellato leggermente rialzato (rispetto alla sede stradale) di libero transito pedonale, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega (foto n. 64).

**c) Stato di occupazione**

Marciapiede;

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana" destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**27) UNITA' IMMOBILIARE N. 27 - AREA URBANA - MARCIAPIEDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12)

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1452**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 67; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 65)

Altra area urbana, esterna scoperta, lato ovest fronte "Perugina", forma rettangolare, della superficie catastale di mq. 67,00 rappresentata dalla porzione del marciapiede delimitato in un lato dall'area urbana occupata da posti auto (part. n. 1453 di cui al punto che segue) ed il

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

parapetto che delimita l'area dei garage al piano interrato; l'area presenta piano mattonellato leggermente rialzato (rispetto alla sede stradale) di libero transito pedonale, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega (foto n. 65).

**c) Stato di occupazione**

Marciapiede.

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata con destinazione "marciapiede" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**28) UNITA' IMMOBILIARE N. 28 - AREA URBANA**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1453**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consis. mq. 116; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 66 alla n. 67)**

Area urbana scoperta destinata a posti auto rappresentata dalla porzione centrale ed in allineamento delle due aree urbane part.ile 1.440 sub 35 e sub 36 (posti auto di libero accesso di cui alla descrizione che precede - unità immobiliari n. 17 e n. 18), forma rettangolare della superficie catastale di mq. 116,00, a confine con il

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

marciapiede dell'edificio, piano parzialmente grigliato (areazione dei sottostanti garage), il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

**c) Stato di occupazione**

Area urbana destinata a posti auto;

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana destinata a parcheggio di uso pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**29) UNITA' IMMOBILIARE N. 29 - AREA URBANA - MARCIAPIEDE**

**a) Dati catastali**

Area urbana regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1454**, cat. area urbana, str. Pievaiola snc, P.T., consi. mq. 32; senza rendita;

**b) Descrizione sintetica (foto n. 68)**

Area urbana, esterna scoperta, lato ovest fronte lato "Perugina", forma setto arco di cerchio irregolare, della superficie catastale di mq. 32,00 costituendo, di fatto, porzione del marciapiede nella parte terminale del prospetto terminale (lato ovest) del complesso immobiliare (a confine con la viabilità interna, con la restante parte del marciapiede e con la scala di accesso al piano interrato-uscita di emergenza), piano

*Studio Tecnico dott. Picro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

mattonellato leggermente rialzato (rispetto alla sede stradale) di libero  
transito pedonale, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella  
documentazione fotografica che si allega (foto n. 68).

**c) Stato di occupazione**

Marciapiede;

**d) Situazione condominiale**

L'area, nel regolamento condominiale, è indicata come "area urbana"  
destinata a "verde pubblico" (art. n. 3) non trovando indicazione nelle  
relative tabelle millesimali (all. n. 14).

\*\*\*\*\*

**30) UNITA' IMMOBILIARE N. 30 - LOCALE**

**TECNICO AL PIANO INTERRATO**

**a) Dati catastali**

Locale tecnico regolarmente intestato e censito in CF del comune di  
Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 27)

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 45**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.S1, cat.  
C/2, classe 4; consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29,  
rendita catastale €. 35,64;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto  
indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto n. 69 e n. 70)

Locale rettangolare delle dimensioni di circa m. 6,20 x 4,40 per una  
superficie di circa mq. 27,00 presente in corrispondenza dello spigolo  
nord del complesso edilizio al piano interrato il quale, nel regolamento

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

di condominio, risulta indicato come magazzino (art. 7 - divieti ed obblighi) avendo accertato al cui interno presenza di impianti elettrici a servizio della struttura (e pertanto da ritenere locale tecnico) in conformità alla destinazione indicata nella planimetria catastale; finiture ordinarie per la destinazione con pareti in blocchi tinteggiati, pavimento in getto di cls, porta di accesso in metallo.

**c) Stato di occupazione**

Locale ospitante impianti elettrici.

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nella tavola del regolamento condominiale, è indicata come "cabina elettrica di uso esclusivo di immobile non pignorato (all'art. 7 - "divieti ed obblighi" è indicata come magazzino").

Sul luogo si è rilevata presenza di impianti elettrici a servizio di unità immobiliare; il locale non trova indicazione nelle relative tabelle millesimali ad eccezione della tabella E) scala e tappeto mobile, tabella F) di proprietà generale piano primo sottostrada e nella tabella G) di proprietà generale coperture (all. n. 14); nella "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviata dall'Amministratore non risultando indicate, per questa unità immobiliare, quote condominiali scadute (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**31) UNITA' IMMOBILIARE N. 31 -**

**AUTORIMESSA/POSTI AUTO PRIVATI AD**

**USO PUBBLICO AL PIANO INTERRATO**

**a) Dati catastali**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Autorimesse/posti auto privati ad uso pubblico regolarmente intestata

e censita in CF del comune di Perugia (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 28) al :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 47**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P. S1, cat.

D/8, rendita catastale €. 5.516,00;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto

indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 71 alla n. 77)

Porzione della autorimessa al piano primo sottostrada del complesso

edilizio alla quale si accede dalla corsia dei garage a mezzo di ampia

apertura priva di infisso oltre che dalla scala di collegamento dei vari

livelli provvista di impianto di ascensore, dal percorso meccanizzato di

collegamento con il piano terra e quindi dalle confinanti autorimesse

presenti al piano (a formare unico ampio parcheggio di libero transito

e parcheggio occupante pressoché l'intero interrato); locale di forma

rettangolare ad "L" della superficie complessiva di circa mq. 1670,00

ingombrato centralmente da circa n. 12 colonne di struttura disposte

su due file.

Il locale, costituito da corsie di accesso e manovra che disimpegnano

complessivamente n. 52 stalli o posti auto (non delimitati da alcuna

opera muraria ma semplice da segnaletica a terra con vernice) disposti

su 5 file presenta pavimento in cemento con trattamento al quarzo,

pareti al grezzo, impianto di illuminazione, impianto antincendio,

impianto di areazione meccanica e naturale con presenti griglie di

aereazione ed illuminazione a soffitto;

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

**c) Stato di occupazione**

posti auto privati ad uso pubblico

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare, nelle tavole del regolamento condominiale è indicata come "parcheggi pubblici" e quindi all'art. n. 7 - "divieti ed obblighi" è indicata come "autorimessa";

il locale non trova indicazione nelle relative tabelle millesimali ad eccezione della tabella E) scala e tappeto mobile, tabella F) di proprietà generale piano primo sottostrada e nella tabella G) di proprietà generale coperture (all. n. 14); nella "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviata dall'Amministratore non risultando indicate, per questa unità immobiliare, quote condominiali scadute (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**32) UNITA' IMMOBILIARE N. 32 -  
AUTORIMESSE/POSTI AUTO PRIVATO  
PERTINENZIALI AL PIANO INTERRATO**

**a) Dati catastali**

Autorimessa/posti auto "pertinenziali" regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 29) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 48**, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P. S1, cat.

D/8, rendita catastale €. 6.486,00;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 71 alla n. 77)**

Porzione della autorimessa al piano primo sotto-strada adiacente e confinate con la precedente alla quale si accede unicamente dalle n. 3 corsie laterali di manovra di quest'ultima (risultando il collegamento con i livelli superiori possibile a mezzo della rampa, delle scale e relativi impianti già indicati nella descrizione della precedente autorimessa - all'interno della porzione in oggetto non si rileva presenza di scale e/o impianti di ascensori dedicati), locale di forma rettangolare della superficie complessiva di circa mq. 2.018,00 ingombrato centralmente da circa n. 19 colonne di struttura disposte su 4 file.

il locale, costituito da corsie di accesso e manovra che disimpegnano complessivamente n. 65 stalli o posti auto (non delimitati da alcuna opera muraria ma da segnaletica con vernice a terra) disposti su 5 file presenta, similmente alla struttura già descritta, pavimento in cemento con trattamento al quarzo, pareti al grezzo, impianto di illuminazione, impianto antincendio, impianto di areazione meccanica con presenti griglie di areazione ed illuminazione soffitto;

**c) Stato di occupazione**

posti auto pertinenziali

**d) Situazione condominiale**

L'unità immobiliare nel regolamento di condominio pubblicato con atto a rogito notaio dott. Mario Biavati del 04.10.2013 rep. n. 30127 racc. 18.873 all'art. 3 comma D) e nella allegata planimetria 2) è indicata come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE" espressamente escluso

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

dai beni comuni non censibile a tutti i subalterni (vedasi comma D) art.

3 del regolamento di condominio); la detta particella non trova

indicazione nelle tabelle millesimali generali del complesso edilizio

trovando indicazione nella E) scala e tappeto mobile, tabella F) di

proprietà generale piano primo sottostrada e nella tabella G) di

proprietà generale coperture (all. n. 14); nella "ripartizione preventivo

gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviata

dall'Amministratore non risultando indicate, per questa unità

immobiliare, quote condominiali scadute (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

### **33) UNITA' IMMOBILIARE N. 33 - UFFICIO**

#### **AL PIANO SECONDO**

##### **a) Dati catastali**

regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n.

10, n. 11, n. 12, n. 30) :

##### **➤ Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 55**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P.2, cat.

A/10, classe 2; consistenza vani 22,5, superficie catastale mq.

504, rendita catastale €. 6.042,55;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto

indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

##### **b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 78 alla n. 87)

Ampio ed articolato studio professionale al piano secondo ed ultimo

del complesso immobiliare nel prospetto principale accessibile da

scala interna con impianto di ascensore con sbarco in corrispondenza

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

del pianerottolo sul quale si apre la porta d'ingresso che immette

all'interno dello studio attuale ambulatorio medico caratterizzato dalla

presenza di locali perimetrali nei due lati, finestrati, e locali centrali

(isola) ospitante i servizi ed in particolare:

1) Ampia sala d'attesa entrando con presente - in posizione

frontale alla porta d'ingresso - locale vetrato ad uso reception-

segreteria;

sulla sinistra e sulla destra dell'ingresso si rilevano :

➤ N. 2 gruppi di servizi igienici ad uso dei clienti dello studio e del

personale oltre che divisi per uomo e donna, provvisti di

antibagno, normalmente accessoriati con parziale maiolicatura

delle pareti;

➤ N. 2 locali ad uso ufficio;

sulla sinistra e sulla destra della reception ha origine corridoio ad

anello che disimpegna gli studi professionali (perimetralmente nei due

lati) e locali accessori nella zona centrale (isola) ed in particolare,

partendo dal lato sinistro:

➤ N. 5 ambienti, con finestre, ad uso studi professionali

(dentistici);

nella parte terminale del corridoio, di testa, sono presenti:

➤ N. 3 ambienti a servizio dell'attività attualmente svolta

all'interno dello studio (locale sterilizzazione, locale macchine e

magazzino);

proseguendo, sulla sinistra del secondo corridoio (parallelo al

precedente ma nell'altro lato dell'edificio) si rilevano:



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

data 06.09.2013 per un periodo di anni 9 + 9 con decorrenza dal  
01.09.2013 e scadenza il 31.08.2022 ad un canone iniziale di €.  
5.750,00/mensili (all. n. 31).

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "ripartizione preventivo  
gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviato  
dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un  
importo di €. 3.470,68 a carico della proprietà ed €. 9.931,38 a carico  
del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**34) UNITA' IMMOBILIARE N. 34 - UFFICIO AL**

**PIANO SECONDO - \**

**a) Dati catastali**

Ufficio regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al  
(all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 32) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 56**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P.2, cat.

A/10, classe 2; consistenza vani 7, superficie catastale mq. 187,

rendita catastale €. 1.879,90;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto  
indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 88 alla n. 97)

unità immobiliare al piano secondo accessibile dal pianerottolo del  
vano scale in comune con l'unità immobiliare in precedenza descritta  
anch'esso accessibile dalla già indicata scala interna con ascensore e

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Escruzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

sbarco al piano si compone, oltrepassata la porta d'ingresso, dei  
seguenti locali:

1) Sala d'attesa-segreteria, entrando in comunicazione, sulla  
destra, con un;

2) ripostiglio di ridotte dimensioni;

dalla Sala d'attesa-segreteria ha origine, nella parete frontale alla porta  
d'ingresso, un breve :

3) corridoio posto in posizione centrale, privo di illuminazione  
naturale che disimpegna, a partire dal lato destro:

4) ampio ufficio direzionale;

5) un secondo ufficio;

6) gruppo di servizi igienici con antibagno lato esterno con doppi  
lavandini illuminato da finestre e n. 3 wc divisi per uomo e  
donna e per il personale;

7) N. 2 locali ad uso ufficio nella parte terminale del corridoio;

8) N. 2 locali ad uso ufficio sulla sinistra del corridoio;

l'unità immobiliare, di forma pressoché rettangolare delle dimensioni  
di massimo ingombro di circa m.12,90 x m. 14,70 per una superficie  
complessiva di circa mq. 184,00, presenta finiture di buon/ottimo  
livello qualitativo, moderne, aggiornate ed in linea con le attuali  
tendenze e mode con pavimento e rivestimento murale dei bagni in  
piastrelle, pareti tinteggiate, pareti esterne lato nord e sud interamente  
vetrate con infisso in alluminio e vetri con integrate finestre apribili,  
infissi di porta in legno verniciato; locali provvisti di controsoffitto con  
integrato impianto di illuminazione, impianto di aereazione e

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

riscaldamento autonomo, impianto antincendio, etc. il tutto, alla data dei sopralluoghi, in buono/ottimo stato di manutenzione e conservazione con manutenzioni eseguite, finiture ed impianti adeguati alle attuale destinazione.

**c) Stato di occupazione**

Il locale è locato alla : \_\_\_\_\_ on contratto stipulato in data 31.01.2017 per un periodo di anni 6 + 6 con decorrenza dal 15.02.2017 e scadenza il 14.02.2023 ad un canone iniziale di €. 18.000,00/anno (all. n. 33);

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviato dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un importo di €. 7.237,35 a carico della proprietà ed €. 7.123,22 a carico del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**35) UNITA' IMMOBILIARE N. 35 - UFFICIO AL**

**PIANO SECONDO :**

**a) Dati catastali**

Ufficio regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 34) :

**> Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 58**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. 207/B1, P.2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 7, superficie catastale mq. 156, rendita catastale €. 1.879,90;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto

indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 98 alla n. 107)

unità immobiliare al piano secondo accessibile dal pianerottolo

dell'altro vano scale del complesso immobiliare (in comune con altre

unità immobiliari) con ascensore e sbarco a livello si compone,

oltrepassato il portoncino d'ingresso, dei seguenti locali:

1) Sala d'attesa-segreteria, entrando in comunicazione, sulla  
destra, con;

2) N. 2 locali ad uso ufficio/ambulatori;  
dall'ingresso-sala d'attesa ha origine, nella parete frontale alla porta  
d'ingresso, un breve

3) corridoio posto in posizione centrale, privo di illuminazione  
naturale, che disimpegna a partire dal lato destro:

4) ambulatorio costituito da zona visita e zona ufficio;

5) ambulatorio delle stesse caratteristiche del precedente;

e quindi sulla sinistra del corridoio si rileva:

6) ambulatorio, nella parte terminale;

7) locale di disimpegno che dà accesso a;

8) servizio igienico privato per il personale;

9) servizio igienico per i clienti adeguato per portatori di handicap;

unità immobiliare di forma pressoché quadrangolare delle dimensioni

di massimo ingombro di circa m. 12,70 x m. 12,30 per una superficie

complessiva di circa mq. 156,00; finiture adeguate alla attuale

destinazione, di buon/ottimo livello qualitativo, moderne, aggiornate

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

ed in linea con le attuali tendenze e mode con presenza di pavimento e rivestimento murale dei bagni in piastrelle, pareti tinteggiate, pareti esterne lato nord e sud interamente vetrate con infisso in alluminio e vetri con integrate finestre apribili, infissi di porta in legno verniciato; locali provvisti di controsoffitto con integrato impianto di illuminazione, impianto di aereazione e riscaldamento autonomo, impianto antincendio, impianto di illuminazione di emergenza, etc. il tutto, alla data dei sopralluoghi, in buono/ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture e impianti adeguati alle attuale destinazione.

**c) Stato di occupazione**

Il locale è locato al \_\_\_\_\_ con contratto stipulato in data 26.01.2015 per un periodo di anni 6 con decorrenza dal 01.01.2015 e scadenza il 31.12.2020 ad un canone iniziale di €. 1.300,00/mensili (all. n. 35).

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "*ripartizione preventivo gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018*" inviato dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un importo di €. 2.952,45 a carico della proprietà ed €. 4.218,26 a carico del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**36) UNITA' IMMOBILIARE N. 36 - LOCALI AL PIANO SECONDO - (Ex centro attività motorie - palestra)**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**a) Dati catastali**

Unità Immobiliare regolarmente intestata e censita in CF del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 36) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 59**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P.2, cat. D/6, rendita catastale € 3.144,00;

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**si da atto che nella planimetria catastale il locale è stato erroneamente indicato con il sub 63 in luogo del corretto sub. n. 59 come riportato nella visura catastale e nell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare (vedasi all. n. 11, n. 12 e n. 36):**

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 108 alla n. 117)

unità immobiliare al piano secondo un tempo collegata alla sottostante palestra a mezzo di scala (avente origine da al piano terra e che quindi costituisce e garantisce accesso indipendente ai locali risultando in comune con altre unità immobiliari nei piani sottostanti) priva di impianto di ascensore si compone, oltrepassato il portoncino d'ingresso, di due locali e precisamente:

1) corridoio, entrando, caratterizzato da parete frontale interamente vetrata con infisso in alluminio e vetro che disimpegna, sulla destra:

2) ampio locale rettangolare, vetrato con infissi in alluminio e vetro con integrate finestre apribili nelle due pareti laterali;

sulla sinistra del corridoio si rileva, infine, un secondo:

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

3) ampio locale di forma quadrangolare regolare ingombro
centralmente dalla presenza di una colonna di struttura
caratterizzato dalla presenza di pareti per la quasi totalità
vetrate con infisso in alluminio e vetro alcune delle quali con
integrate finestre apribili
unità immobiliare costituita, come detto, da due locali di forma
rettangolari delle dimensioni di massimo ingombro rispettivamente di
circa m. 12,70 x m. 12,70 e di circa m. 12,70 x m. 6,40 per una
superficie complessiva, compreso il corridoio, di circa mq. 250,00;
finiture nella norma adeguate alla ultima destinazione dei locali (ex
palestra), di buon livello qualitativo aggiornate ed in linea con le attuali
tendenze con pavimento di tipo galleggiante (con presenti danni) in
elementi mobili, pareti tinteggiate e quelle interamente vetrate con
infisso in alluminio e vetri oscurati con integrate alcune finestre
apribili; locali mancanti di servizi igienici (risultando tuttavia presenti
gli scarichi e le relative predisposizioni) e di controsoffitto con
presente impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con
canalizzazione metallica in vista, impianto di illuminazione con
plafoniere al neon, impianto antincendio, impianto di illuminazione di
emergenza, etc. il tutto, alla data dei sopralluoghi, in medio/buono
stato di manutenzione e conservazione con finiture e impianti adeguati
alla precedente destinazione che si ritiene in parte da ripristinare e
completare per l'eventuale utilizzo autonomo ed indipendente dei
locali come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione
fotografica allegata.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

**c) Stato di occupazione**

I locali, in precedenza locati alla  
\_\_\_\_\_imitata stipulato in data 19.05.2015  
per un periodo di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01.08.2015 e scadenza  
il 31.07.2020 ad un canone iniziale di €. 2.400,00/mensili (all. n. 37),  
alla data dei sopralluoghi risultavano vuoti, liberi da persone e cose e  
quindi nella disponibilità dell'esecutata.

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "*ripartizione preventivo  
gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018*" inviato  
dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un  
importo di €. 6.191,84 a carico della proprietà ed €. 7.510,41 a carico  
dell'ex conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**37) UNITA' IMMOBILIARE N. 37 - PIANO  
PRIMO CENTRO ATTIVITA' MOTORIE  
(palestra)**

**a) Dati catastali**

unità immobiliare regolarmente intestata e censita in CF del comune di  
Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 38) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 57, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P.1, cat.**

**D/6, rendita catastale €. 12.150,00;**

si rilevano modeste difformità nella partizione interna con quanto  
indicato nella planimetria catastale facilmente regolarizzabili;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 118 alla n. 130)

L'unità immobiliare occupa l'intero piano primo della struttura fronte	
via Pievaiola risultando accessibile a mezzo dei n. 3 vani scale del	
complesso immobiliare (in comune con altre unità immobiliari) dei	
quali quello lato ovest e quello centrale con impianto di ascensore con	
sbarco a livello ed il vano scala lato est privo di quest'ultimo impianto,	
si compone di vari e numerosi locali attualmente attrezzati, organizzati	
ed adibiti a palestra per attività motorie ed in particolare, accedendo al	
locale dalla scala principale posta in posizione centrale si rileva:	
1) Ingresso-sala d'aspetto in comunicazione diretta con un	
piccolo ufficio;	
sulla destra di questo primo locale si rileva:	
2) ampio ed esteso locale vetrato nei due lati costituito dalla	
palestra vera e propria con presenti divisori interni per una	
migliore organizzazione dell'attività sportiva;	
e quindi sulla sinistra della ricezione un corridoio posto in posizione	
centrale disimpegno, partendo dal lato destro ;	
3) ampio locale attualmente destinato a spogliatoio in	
comunicazione diretta, all'interno, con locale docce e n. 2	
servizi igienici o wc;	Commento [UW1]:
4) secondo ampio locale attualmente destinato a spogliatoio in	
comunicazione diretta, all'interno, con locale docce e n. 2	
servizi igienici o wc;	Commento [UW2]:
sulla sinistra del corridoio partendo dall'ingresso si rileva, infine :	
5) locale ad uso ambulatorio medico in comunicazione diretta,	

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

all'interno, con un servizio igienico;

6) locale attualmente destinato a spogliatoio per il personale in comunicazione diretta, all'interno, con locale docce e servizio igienico o wc;

Commento [UW3]:

7) locale tecnico;

8) vano scala (privo di impianto di ascensore) condominiale (in precedenza collegante la palestra ai locali con stessa destinazione presenti al sovrastante piano secondo);

9) ripostiglio;

unità immobiliare di forma pressoché quadrangolare con caratteristica forma "lunga e stretta" occupa tutto il piano primo della struttura lato via Pievaiola con dimensioni di massimo ingombro di circa m. 82,00 x m. 10,30 per una superficie complessiva di circa mq. 700,00 (al netto dei cavedi e dei vani scale); finiture dedicate ed adeguate all'attuale destinazione a palestra, di buon/ottimo livello qualitativo, moderne, aggiornate ed in linea con le attuali tendenze e mode con pavimento e rivestimento murale dei bagni in piastrelle/materiale plastico, pareti tinteggiate, pareti esterne lato nord e sud interamente vetrate con infisso in alluminio e vetri oscurati con integrate finestre apribili, infissi di porta in legno verniciato; locali parzialmente provvisti di controsoffitto con integrato impianto di illuminazione, impianto di aereazione e riscaldamento autonomo, impianto antincendio, impianto di illuminazione di emergenza, etc. il tutto, alla data dei sopralluoghi, in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture e impianti adeguati alle attuale destinazione.

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

**c) Stato di occupazione**

I locali risultano locati alla \_\_\_\_\_ con contratto stipulato in data \_\_\_\_\_  
01.02.2017 per un periodo di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01.02.2017  
e scadenza il 31.02.2023 ad un canone iniziale di €. 7.000,00/mensili  
(all. n. 39)

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "ripartizione preventivo  
gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviato  
dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un  
importo di €. 4.250,62 a carico della proprietà ed €. 42.527,81 a carico  
del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**38) UNITA' IMMOBILIARE N. 38 - UFFICIO AL  
PIANO PRIMO**

**a) Dati catastali**

Ufficio regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al  
(all. n. 10, n. 11, n. 12, n. 40) :

➤ **Foglio n. 281**

**part. 1440, sub. 60**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P.1, cat.  
A/10, classe 2; consistenza vani 8,5, superficie catastale mq.  
206, rendita catastale €. 2.282,74;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 131 alla n. 137)

locale ad uso ufficio al piano primo della csd "Torre" presente nel retro  
del complesso immobiliare al quale si accede dal piazzale-parcheggio  
circostante l'immobile a mezzo di ingresso e scala comune ad altre

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

unità immobiliari provvista di impianto di ascensore con sbarco in

corrispondenza del pianerottolo antistante il portone d'ingresso al

locale all'unità immobiliare che si compone:

1) Sala d'attesa-segreteria, entrando in comunicazione, sulla  
destra, con un;

2) ripostiglio di ridotte dimensioni;

dalla predetta sala d'attesa-segreteria ha origine, nella parete frontale

alla porta d'ingresso, un breve :

3) corridoio posto in posizione centrale, privo di illuminazione  
naturale che disimpegna, a partire dal lato destro:

4) servizio igienico per la clientela con antibagno, privo di  
illuminazione naturale;

5) ufficio;

6) secondo servizio igienico per il personale con antibagno, privo  
di illuminazione naturale;

7) n. 2 uffici;

8) sala riunioni, nella parte terminale sulla destra del corridoio;

e quindi, sulla sinistra del corridoio:

9) ampio ufficio operativo;

10) n. 2 uffici

l'unità immobiliare, di forma pressoché rettangolare delle dimensioni

di massimo ingombro di circa m. 18,40 x m. 12,60 per una superficie

complessiva di circa mq. 202,00, presenta finiture di ottimo livello

qualitativo, moderne, aggiornate ed in linea con le attuali tendenze e

mode con pavimento e rivestimento murale dei bagni in piastrelle,

Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

pareti tinteggiate, pareti esterne lato nord e sud interamente vetrate  
con infisso in alluminio e vetri con integrate finestre apribili, infissi di  
porta in legno verniciato; locali provvisti di controsoffitto con integrato  
impianto di illuminazione, impianto di aereazione e riscaldamento  
autonomo, impianto antincendio, etc. ed il tutto, alla data dei  
sopralluoghi, in ottimo stato di manutenzione e conservazione con  
manutenzioni eseguite, finiture ed impianti adeguati alle attuale  
destinazione.

**c) Stato di occupazione**

Il locale è locato alla \_\_\_\_\_ con contratto stipulato in data  
01.11.2014 per un periodo di anni 6 + 6 con decorrenza dal 31.10.2020  
e scadenza il 31.08.2022 ad un canone iniziale di €. 2.400,00/mensili  
(all. n. 41).

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "ripartizione preventivo  
gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018" inviato  
dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un  
importo di €. 2.002,80 a carico della proprietà ed €. 3.919,96 a carico  
del conduttore (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

**39) UNITA' IMMOBILIARE N. 39 - UFFICIO AL  
PIANO PRIMO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**a) Dati catastali**

Locale regolarmente intestato e censito in CF del comune di Perugia al  
(all. n. 10, n. 11, n. 12) :

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

➤ Foglio n. 281

**part.1440, sub. 61**, in corso di costruzione, str. Pievaiola n. S,

P.1, senza rendita;

per il locale, trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione,

non risulta depositata la relativa planimetria.

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 138 alla n. 143)

locale in corso di costruzione al piano primo della csd "Torre" presente

nel retro del complesso immobiliare al quale si accede dal piazzale-

parcheeggio circostante l'immobile a mezzo di ingresso e scala comune

ad altre unità immobiliari provvista di impianto di ascensore con

sbarco in corrispondenza del pianerottolo antistante il portone

d'ingresso al locale;

ampio unico vano privo di finiture interne con presente pavimento in

getto di cemento, pareti in cartongesso/tramezzi non intonacati,

impianti da realizzare con presenti le relative predisposizioni;

completi e presenti gli infissi perimetrali esterni in alluminio e vetro di

buona fattura per una superficie complessiva di circa mq. 70,00.

**c) Stato di occupazione**

Il locale risulta nella disponibilità della proprietà eseguita;

**d) Situazione condominiale**

per questa unità immobiliare - sulla base della "*ripartizione preventivo*

*gestione globale dal 01.01.2018 al 31.12.2018*" inviato

dall'Amministratore - risultano quote scadute e non pagate per un

importo complessivo di €. 4.884,73 a carico della proprietà (all. n. 18);

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

<b>40) UNITA' IMMOBILIARE N. 40 -</b>
<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>
<b>a) Dati catastali</b>
Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :
➤ <b>foglio n. 264</b>
<b>part. 122</b> , seminativo, classe 2, di ha. 0.18.60, R.D. €. 12.97, R.A. €. 10,09;
<b>b) Descrizione sintetica</b> (foto dalla n. 144 alla n. 148)
Particella di terreno pianeggiante, forma quadrangolare irregolare, nel retro del complesso edilizio nella parte terminale dell'appezzamento di proprietà a confine con il tracciato ferroviario attualmente incolta; nel progetto approvato l'area presenta destinazione a parco - verde (opera non realizzata) (all. n. 42);
<b>c) Stato di occupazione</b>
Area a verde-incolto
*****
<b>41) UNITA' IMMOBILIARE N. 41 -</b>
<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>
<b>a) Dati catastali</b>
Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :
➤ <b>foglio n. 264</b>
<b>part. 198</b> , seminativo, classe 2, di ha. 0.02.20, R.D. €. 1,53, R.A. €. 1,19;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 144 alla n. 148)

Particella di terreno di ridotta superficie, pianeggiante, di forma triangolare, nel retro del complesso edilizio nella parte terminale del terreno divisa dalla particella di terreno di cui al punto che precede, da tracciato di strada di lottizzazione, attualmente incolta, con destinazione - nel progetto approvato a parco (opera non realizzata) (all. n. 42);

**c) Stato di occupazione**

Area a verde-incolto

\*\*\*\*\*

**42) UNITA' IMMOBILIARE N. 42 -**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**a) Dati catastali**

Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **foglio n. 281**

**part. 51**, semin. arborato, classe 2, di ha. 0.95.30, R.D. €. 66,44,

R.A. €. 51,68;

**b) Descrizione sintetica** (foto dalla n. 144 alla n. 148)

particella di terreno della superficie di poco inferiore ad ettari uno, pianeggiante, forma irregolare, nel retro del complesso edilizio attualmente incolta con destinazione, nel progetto approvato, a parco-verde (opera non realizzata) (all. n. 42);

**c) Stato di occupazione**

Area a verde-incolto

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

\*\*\*\*\*

<b>43) UNITA' IMMOBILIARE N. 43 -</b>	
<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>	
<b>a) Dati catastali</b>	
Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :	
➤ foglio n. 281	
part. 52, seminativo, classe 2, di ha. 0.49.40, R.D. €. 34,44, R.A. €.	
26,79;	
<b>b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 144 alla n. 148)</b>	
particella di terreno della superficie di poco inferiore al mezzo ettaro, pianeggiante, di forma irregolare, nel retro del complesso edilizio unita alla precedente a formare unico corpo od appezzamento, attualmente incolta, con destinazione nel progetto approvato a parco-verde (opera non realizzata) (all. n. 42);	
<b>c) Stato di occupazione</b>	
Area a verde-incolto	
*****	
<b>44) UNITA' IMMOBILIARE N. 44 -</b>	
<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>	
<b>a) Dati catastali</b>	
Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :	
➤ foglio n. 281	
part. 508, seminativo, classe 2, di ha. 0.00.20, R.D. €. 0,14, R.A.	

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

€. 0,11;

**b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 144 alla n. 148)**

Trattasi di un piccolo relitto di terreno/scioito della superficie catastale di mq. 20, di forma triangolare, isolato in quanto presente oltre il tracciato di una prevista strada di lottizzazione (all. n. 42);

**c) Stato di occupazione**

Incolto

\*\*\*\*\*

**45) UNITA' IMMOBILIARE N. 45 -**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**a) Dati catastali**

Particella di terreno regolarmente intestata e censita in CT del comune di Perugia al (all. n. 10, n. 11, n. 12) :

➤ **foglio n. 281**

**part. 511, seminativo, classe3, di ha. 0.04.70, R.D. €. 2,18, R.A.**

€. 2,31.

**b) Descrizione sintetica (foto dalla n. 144 alla n. 148)**

Piccolo relitto di terreno/scioito della superficie catastale di mq. 470, di forma triangolare, a confine ed unito alle part.lle n. 51 e n. 52 a formare unico appezzamento nel retro lato nord-ovest del complesso edilizio da adibire (sulla base delle risultanze del progetto) a parco - verde (all. n. 42);

**c) Stato di occupazione**

Area a verde-incolto

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**SITUAZIONE URBANISTICA**

	<p>A seguito di verifiche presso l'ufficio urbanistico del comune di Perugia per la realizzazione dell'intero complesso edilizio, del quale le unità pignorate fanno parte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:</p>	
	<p>- Permesso di costruire n. 409 del 31.05.2010 per <i>"realizzazione complesso edilizio con destinazione commerciali, direzionali e residenziali....."</i> (all. n. 43);</p>	
	<p>- D.I.A. n. 3906/B prot. n. 2010/0210978 del 10.11.2010 per <i>"variante in corso d'opera: diversa distribuzione della suc. Acfi 6"</i> (all. n. 44);</p>	
	<p>- D.I.A. n. 3036/B prot. n. 2010/0157272 del 25.08.2010 per <i>"variante in corso d'opera: distribuzione attività commerciali in ambito D.P. con individuazione SUV"</i> (all. n. 45);</p>	
	<p>- Permesso di costruire n. 188 del 15.03.2012 per <i>"variante al permesso di costruire n. 409 del 31/05/2010 e successivi provvedimenti ....."</i> (all. n. 46);</p>	
	<p>- S.C.I.A. n. 1230/12 prot. n. 2012/0060766 del 20.04.2012 per <i>"variante in corso d'opera per la realizzazione di locali da adibire a supermercato e modifiche di alcune unità immobiliari ....."</i> (all. n. 47);</p>	
	<p>- Permesso di costruire n. 53 del 12.02.2013 per <i>"variante al permesso di costruire n. 409 del 31/05/2010 e successivi ....."</i> (all. n. 48);</p>	
	<p>- S.C.I.A. n. 2631/13 prot. n. 2013/0138968 del 25.07.2013 per <i>"variante in corso d'opera: realizzazione di palestra al piano primo e</i></p>	

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

*di poliambulatorio medico al piano secondo ...." (all. n. 49);*

- S.C.I.A. n. 654/14 prot. n. 2014/0048989 del 11.03.2014 per

*"variante in corso d'opera: realizzazione di uffici al piano primo ..."*

(all. n. 50);

- S.C.I.A. n. 1298/15 prot. n. 2015/0089929 del 22.05.2015 per

*"variante in corso d'opera: ampliamento centro attività motorie sito*

*al piano 2° ..." (all. n. 51);*

per il complesso risultano essere state rilasciate le seguenti agibilità:

- Agibilità n. 275 del 05.06.2012 - relativa alla part. n. 1440 sub.

2-3-9, alla part. n. 1441 sub. 2-3-4-5-6 ed alla part. n. 1442 (all. n.

52);

- Agibilità n. 407 del 10.08.2012 - relativa al sub 5 (all. n. 53);

- Agibilità n. 280 del 14.06.2013 - relativa al sub 55 e 56 (all. n.

54);

- Agibilità n. 557 del 22.11.2013 - relativa al sub 57 e 58 (ll. n.

55);

- Agibilità n. 221/2015 prot. n. 2015/0078043 del 05.05.2015 -

relativa al sub 60 rilasciata il 24/07/2015 (all. n. 56).

\*\*\*\*\*

**PROVENIENZA**

L'area sulla quale la società \_\_\_\_\_ a realizzato il complesso

immobiliare, come si legge alla pagina n. 6 dell'atto a rogito notaio Dott.

Mario Biavati del 4 ottobre 2013 repertorio numero 30.127 raccolta n.

18.873 registrato a Perugia in data 24 ottobre 2013 al numero 20633 che in

copia si allega (all. n. 14), è così pervenuta all'esecutata:

Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli  
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it  
consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.  
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

"L'area ove è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte quello in oggetto è pervenuta alla parte venditrice nel seguente modo:

- parte a favore della società

\_\_\_\_\_ n con atto del Notaio Francesco Duranti di Perugia del 30.6.1980

rep. 42262/17236, trascritto a Perugia in data 11.7.1980 al 10152,

- parte a favore della società \_\_\_\_\_ n atto del Notaio

Brunelli di Perugia del 29.12.2006 rep. 108750/31088, trascritto a Perugia

26.1.2007 al n.RO 1678.

La società \_\_\_\_\_ ha poi assunto la

denominazione sociale di \_\_\_\_\_ seguito

di atto del Notaio Fino di Foligno del 29.6.2006 rep. 235864 trascritto a Perugia

il 20.7.2006, al n. ro 14985 e successivamente quest'ultima è stata fusa per

incorporazione nell 'attuale società \_\_\_\_\_ on atto del Notaio

Napolitano di Foligno del 20.12.2006 rep. 28718, trascritto a Perugia il

20.1.2007 al n. ro 1391 ....".

\*\*\*\*\*

Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

### 3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premesso che il quesito formulato chiede che lo scrivente determini il più

probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando di vendita

si ritiene opportuno e necessario, preliminarmente, illustrare il

procedimento adottato per la stima del complesso dei beni in precedenza

individuati e descritti nella consistenza, dimensioni, caratteristiche

costruttive, dati catastali urbanistici, etc. come accertati e rilevati nel corso

dei sopralluoghi.

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

In questa particolare circostanza lo scrivente ha ritenuto adottare un **procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici** in quanto si ritiene essere quello più adatto allo scopo ed al quesito posto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi rappresentati dai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni similari oltre che reperiti consultando i più noti e diffusi siti Internet e pubblicazioni specializzate del settore nell'offerta ed annunci di immobili in vendita.

Come parametro tecnico di riferimento si ritenuto adottare la superficie commerciale espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e confermato nelle prescrizioni del listino immobiliare della borsa merci pubblicato a cura della Camera di Commercio di Perugia) e per i terreni la superficie catastale espressa in mq/ettari.

\*\*\*\*\*

#### **CRITERI DI STIMA**

Il prezzo, da un punto di vista estimativo, è la quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di dati certi ed inconfutabili relativi a posteriori di una transazione avvenuta;

La stima, o come comunemente definito "il giudizio di stima", comporta viceversa la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene nel momento in cui viene offerto nel mercato in libera vendita/contrattazione risultando quindi incerto oltre che probabilistico anche per il fatto di dipendere da situazioni contingenti e momentanee che

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

possono, in ipotesi, nulla a che vedere con l'effettivo valore del bene stesso

(come nel caso in esame i noti eventi sismici che, di fatto, hanno ridotto la richiesta e quindi, di riflesso, il valore di beni immobili nella regione).

Nella presente valutazione lo scrivente ha ritenuto adottare quale "**critério di stima**", in quanto sicuramente da un lato più rispondente al quesito formulato e, nel contempo, in grado di offrire maggiori garanzie di una più esatta e puntuale valutazione dei beni quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con le difficoltà del caso che l'applicazione di tale criterio comporta e di cui diremo in seguito.

\*\*\*\*\*

#### **METODI E PROCEDIMENTI DI STIMA**

Sono molteplici e tutti, come da dottrina estimativa, in funzione dello scopo per il quale la stima è richiesta.

In questa occasione lo scrivente, avendo rilevato nel corso delle indagini eseguite la presenza nel mercato di tutta una serie di dati di riferimento di possibile confronto con i beni oggetto di valutazione, ha ritenuto adottare procedimento di stima "**sintetico comparativo per valori tipici**" il quale, come noto, permette di formulare il "giudizio di stima" sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione di recenti compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni di possibile confronto e termine di paragone con quelli oggetto di valutazione per simili caratteristiche tecnico-costruttivo-ubicazione-posizione, etc.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, preliminare indagine ed attenta analisi e dettagliato studio dei prezzi/valori presi a

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

riferimento al fine di individuare tutti i parametri (con particolare

riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, aggiunte e

detrazioni dei beni oggetto di valutazione rispetto ai valori dei beni presi a

confronto) da applicare e considerare nel presente giudizio di stima. In tale

ottica lo scrivente in primo luogo ha ritenuto necessario ed indispensabile

eseguire dettagliate indagini e verifiche ed in particolare:

- individuare il parametro tecnico di riferimento da adottare nella

comparazione dei valori in funzione delle caratteristiche, consistenza,

destinazione etc. dei beni presi a confronto rispetto a quelli oggetto di

stima;

- determinare le superfici dei fabbricati e dei terreni oggetto di valutazione

espresse rispettivamente in metri quadri ed ettari catastali (le consistenze

degli immobili sono state definite sulla base dei criteri in precedenza

indicati);

- conoscenza dei correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli

oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite

ovvero richiesti per immobili e terreni offerti in vendita (indagini e

verifiche presso studi notarili, agenti immobiliari, consultazione di

annunci di vendita, consultazione del listino immobiliare della Camera di

Commercio di Perugia (all. n. 57) e quindi delle quotazioni dell'agenzia

delle entrate - "listino OMI" (all. n. 58);

- individuare il prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di

riferimento e di confronto da applicare nella stima dei terreni e degli

immobili pignorati apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi/valori

unitari rilevati sul mercato a seguito delle effettive reali caratteristiche

intrinseche ed estrinseche possedute da quest'ultimi in raffronto a quelle

degli immobili presi a riferimento;

- definire il valore di stima di ogni singolo cespite.

L'applicazione del metodo di stima prescelto, nel caso in esame, si è reso

possibile per il fatto che per beni aventi simile caratteristiche a quelli a

oggetto di valutazione, nella zona di loro insidenza (San Sisto e

comprensori limitrofi) anche in questo periodo di stagnazione del mercato

immobiliare, è comunque presente mercato attivo con presenza di:

- recenti compravendite e scambi di beni similari;
- numerose offerte di vendita di beni similari;
- pubblicazione in qualificati e conosciuti siti Internet dell'andamento del mercato attuale rispetto ai valori correnti in periodi passati;

con possibilità, quindi, di reperire un numero sufficiente di attendibili

informazioni relativi a valori di beni similari a quelli oggetto di valutazione

da prendere e considerare a raffronto per la valutazione del compendio

oggetto di pignoramento da parametrare - ovviamente sulla base di

molteplici fattori sia positivi che negativi - alla realtà oggetto di stima.

In particolare nella presente valutazione si è tenuto conto dei principali

aspetti oggettivamente caratterizzanti i beni oggetto di esecuzione e

precisamente:

- contesto ed ubicazione in area a grande visibilità e di immediata "percezione";
- modernità del complesso caratterizzato da materiali di qualità, design moderno con piacevole architettura;
- livello qualitativo delle finiture di tipo moderno ed aggiornato alle

attuali mode e tendenze;

- caratteristiche costruttive del complesso;
- disponibilità di parcheggi pubblici e privati anche a livello;
- presenza di spazi a verde;
- tipicità architettonica della costruzione;
- dotazione di impianti di tipo moderno ed efficiente;
- possibilità di frazionamento dei beni in singole autonome unità immobiliari;
- etc.

\*\*\*\*\*

Entrando nel merito nella valutazione del complesso dei beni oggetto di valutazione lo scrivente, su queste basi e su questi concetti, necessariamente ha dovuto tener conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di mercato, tra i quali i principali e prevalenti possono essere così riassunti:

**a) fattori positivi**

- 1) ottima posizione ed ubicazione del complesso fronte via Pievaiola;
- 2) buone/ottime caratteristiche costruttive del complesso;
- 3) razionale superficie di ciascuna unità immobiliare (la palestra che occupa l'intero piano primo, in ipotesi per la presenza di n. 3 scale, potrebbe facilmente essere frazionata in n. 4 o più unità immobiliari tutte con autonomo accesso);
- 4) ottima disponibilità di aree di pertinenza e verde circostante;
- 5) ampia disponibilità di parcheggi;
- 6) comodità e facilità di accesso;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

7) buono stato di conservazione e manutenzione delle aree comuni;	
8) accesso da comode strade pubbliche;	
9) vicinanza alla città di Perugia alla quale il complesso risulta collegato da comode strade di facile percorrenza (circa km. 4/5);	
10) completa dotazione di impianti e investimenti fissi, funzionali all'attuale uso ed utilizzo degli immobili (con i quali sono stati valutati) destinati ad attività commerciali/terziarie come rilevato al momento del sopralluogo;	
11) Etc.	
Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti	
<b>b) fattori negativi</b>	
1) opere di urbanizzazione non ultimate (aree a verde, parco, viabilità, etc.);	
2) terreni relitti rappresentati da scioiti privi di valore;	
3) numerosi locali tecnici di fatto a servizio delle varie unità immobiliari afferenti al condominio, come indicato nel regolamento pubblicato e quindi privi di valore;	
3) destinazione di parte dei parcheggi al piano interrato a parcheggio privato di uso pubblico condominiali, come anche indicato nel regolamento pubblicato;	
4) costi di regolarizzazione catastale a carico dell'aggiudicatario;	
5) eventuali costi per completamento delle opere di urbanizzazione a carico dell'aggiudicatario;	
6) quote condominiali non pagate;	
7) presenza di vincoli temporanei, per alcune unità, rappresentati dai	

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

contratti di affitto;

8) costi a carico dell'aggiudicatario per il completamento delle unità in

corso di costruzione;

9) assenza di impianto di ascensore nella scala condominiale lato nord-est

(lato San Sisto);

10) etc.

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene alle fonti di informazioni del valore di unità immobiliari paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., a quelle oggetto di stima lo scrivente ha eseguito particolari approfondite indagini conoscitive presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. consultando, in particolare, atti di compravendita (relativi a compravendite recenti di beni aventi simili caratteristiche ed insistenti e nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione) e quindi, nella formulazione del presente giudizio di stima, si è ritenuto prendere in esame e tenere nella dovuta considerazione anche altre fonti di informazioni reperite tra le quali i prezzi richiesti per la vendita di beni simili delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni insistenti nel comprensorio di San Sisto rilevati in annunci di vendita pubblicati nelle più quotate riviste e siti del settore da qualificate agenzie immobiliari parametrando, anche in questo caso, i valori alle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione;

>>>>>>><<<<<<<

I valori unitari così reperiti, in ultimo per maggiore tranquillità nel

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

decidere, sono stati parametrati, controllati e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso Pubblicazioni INEA, ed in particolare ai Valori pubblicati da OMI (Agenzia delle Entrate) e quindi ai valori pubblicati nel listino della locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, etc. valori tabellari che se anche di massima ed orientativi, sono comunque da ritenere riferibili all'attuale situazione ed andamento del mercato immobiliare (all. n. 57 e n. 58).

In conclusione:

- sulla base dei risultati delle indagini esperite;
- applicando il metodo di stima in precedenza indicato alla consistenza dei singoli beni determinata sulla base dei risultati delle misurazioni effettuate sulla base della documentazione catastale con verifiche metriche dirette eseguite in loco a campione;
- tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da ciascun immobile con applicazione delle conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti;
- considerati gli immobili nelle loro attuali consistenze, condizioni e stato comprendendo nella stima il valore degli impianti e dotazioni fisse per destinazione oltre al valore pro-quota delle parti comuni;
- tenuto conto della presenza dei contratti di affitto, della durata residua

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

e quindi dei valori dei canoni pattuiti;

- tenuto conto di tutto quanto altro ritenuto incidente e rilevante nel

valore dei vari cespiti;

lo scrivente si ritiene in ultimo in grado di poter definire il più probabile

valore di mercato del complesso dei beni oggetto di pignoramento come in

dettaglio riportato nella sottoriportata tabella:

### VALORE IMMOBILI IN SAN SISTO VIA PIEVAIOLA -

n. ord.	destinazione	Dati catastali					superfici e (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/su b	ubicazione	piano	categoria			
1	cabina elettrica	281	1442	str. Pievaiola	T	D/1	15,00	sv	€ 0,00
2	area urbana	281	1444	str. Pievaiola	T	area urbana	123,00	sv	€ 0,00
3	autorimessa (n. 12 posti auto)	281	1444/4	str. Pievaiola	S1	C/2	300,00	€ 200,00	€ 60.000,00
4	negozio	281	1440/5	str. Pievaiola	T	C/1	205,00	€ 2.000,00	€ 410.000,00
5	lastrico solare	281	1440/11	str. Pievaiola	T	lastrico solare	98,00	sv	€ 0,00
6	lastrico solare	281	1440/12	str. Pievaiola	1	lastrico solare	125,00	sv	€ 0,00
7	lastrico solare	282	1440/14	str. Pievaiola	1	lastrico solare	50,00	sv	€ 0,00
8	centrale termica	281	1444/16	str. Pievaiola	1	C/2	40,00	sv	€ 0,00
9	locale tecnico	281	1444/18	str. Pievaiola	1	C/2	25,00	sv	€ 0,00
10	locale tecnico	281	1444/19	str. Pievaiola	1	C/2	27,00	sv	€ 0,00
11	cabina elettrica	281	1441/2	str. Pievaiola	T	D/1	12,00	sv	€ 0,00
12	locale tecnico	281	1441/3	str. Pievaiola	T	C/2	3,00	sv	€ 0,00
13	locale tecnico	281	1441/4	str. Pievaiola	T	C/2	3,00	sv	€ 0,00
14	locale tecnico	281	1441/5	str. Pievaiola	T	C/2	3,00	sv	€ 0,00
15	locale tecnico	281	1441/6	str. Pievaiola	T	C/2	3,00	sv	€ 0,00
16	locale in corso di costruzione	281	1440/25	str. Pievaiola	2	F/3	260,00	€ 900,00	€ 234.000,00
17	area urbana	281	1440/35	str. Pievaiola	T	area urbana	78,00	sv	€ 0,00
18	area urbana	281	1440/36	str. Pievaiola	T	area urbana	93,00	sv	€ 0,00
19	area urbana	281	1440/37	str. Pievaiola	T	area urbana	3,00	sv	€ 0,00
20	area urbana	281	1440/38	str. Pievaiola	T	area urbana	9,00	sv	€ 0,00

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

21	area urbana	281	1440/39	str. Pievaiola	T	area urbana	359,00	sv	€ 0,00
22	area urbana	281	1447	str. Pievaiola	T	area urbana	118,00	sv	€ 0,00
23	area urbana	281	1448	str. Pievaiola	T	area urbana	109,00	sv	€ 0,00
24	area urbana	281	1449	str. Pievaiola	T	area urbana	40,00	sv	€ 0,00
25	area urbana	281	1450	str. Pievaiola	T	area urbana	439,00	sv	€ 0,00
26	area urbana	281	1451	str. Pievaiola	T	area urbana	37,00	sv	€ 0,00
27	area urbana	281	1452	str. Pievaiola	T	area urbana	37,00	sv	€ 0,00
28	area urbana	281	1453	str. Pievaiola	T	area urbana	116,00	sv	€ 0,00
29	area urbana	281	1454	str. Pievaiola	T	area urbana	32,00	sv	€ 0,00
30	cabina elettrica	281	1440/45	str. Pievaiola	S1	C/2	27,00	sv	€ 0,00
31	autorimesse (n. 52 posti auto)	281	1440/47	str. Pievaiola	S1	D/8	1.670,00	sv	€ 0,00
32	autorimesse (n. 65 posti auto)	281	1440/48	str. Pievaiola	S1	D/8	2.018,00	€ 150,00	€ 302.700,00
33	studio dentistico	281	1440/55	str. Pievaiola	2	A/10	490,00	€ 1.600,00	€ 784.000,00
34	ufficio	281	1440/56	str. Pievaiola	2	A/10	184,00	€ 1.700,00	€ 312.800,00
35	studio medico	281	1440/58	str. Pievaiola	2	A/10	156,00	€ 1.700,00	€ 265.200,00
36	centro attività motorie	281	1440/59	str. Pievaiola	2	D/6	250,00	€ 1.400,00	€ 350.000,00
37	centro attività motorie	281	1440/57	str. Pievaiola	1	D/6	700,00	€ 1.550,00	€ 1.085.000,00
38	ufficio	281	1440/60	str. Pievaiola	2	A/10	202,00	€ 1.600,00	€ 323.200,00
39	locale in corso di costruzione	281	1440/61	str. Pievaiola	1	F/3	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
40	terreno	264	122			seminativo	1.860,00	sv	€ 0,00
41	terreno	264	198			seminativo	220,00	sv	€ 0,00
42	terreno	281	51			seminativo	9.530,00	sv	€ 0,00
43	terreno	281	52			seminativo	4.940,00	sv	€ 0,00
44	terreno	281	508			seminativo	20,00	sv	€ 0,00
45	terreno	281	511			semin. arb.	470,00	sv	€ 0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									<b>€ 4.203.900,00</b>

Per un più probabile valore di mercato attuale dei beni di proprietà dell'esecutata, oggetto dell'attuale pignoramento immobiliare e "vendibili" di complessivi €. 4.203.900,00.

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:

#### **4) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI**

##### **Ispezioni ipotecarie**

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed a carico della esecutata

##### **ede in Perugia P. Iva - C. Fisc. !**

gravanti sui beni oggetto di esecuzione, con repertori aggiornati alla data del 20.03.2019 (all. n. 59) non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni ipotecarie oltre a quanto indicato nella certificazione ventennale in atti.

\*\*\*\*\*

Si da atto che con contratto di "vendita Iva soggetta a condizione sospensiva" del 30.10.2014 rogito dott. Mario Biavati rep. n. 31849 racc. 20143 trascritto in Conservatoria dei RR II in data 27.11.2014 al n. 18786 la soc. \_\_\_\_\_ alle condizioni come in indicate in detto atto vendeva, con clausola sospensiva alla soc. \_\_\_\_\_ alcuni dei locali pignorati e precisamente le unità immobiliari censite al fg. n. 281 part.IIa n. 1440 sub 5, sub 55, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61 (all. n. 3);

\*\*\*\*\*

Nel capitolo che segue:

#### **5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per

quanto in precedenza riferito;

premessi che :

- i beni pignorati così catastalmente indicati :

- **Foglio n. 281**

**1) part. 1442, zona cens. 2, cat. D/1, rendita catastale €. 68,00;**

**2) part. 1444, area urbana, consistenza 123 mq, senza rendita;**

**5) part. 1440, sub. 11, lastrico solare, consistenza mq. 98, senza rendita;**

**6) part. 1440, sub. 12, lastrico solare, consistenza mq. 125, senza rendita;**

**7) part. 1440, sub. 14, lastrico solare, consistenza mq. 50, senza rendita;**

**8) part. 1440, sub. 16, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 35, superficie catastale mq. 41, rendita catastale €. 77,73;**

**9) part. 1440, sub. 18, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 27, rendita catastale €. 51,08;**

**10) part. 1440, sub. 19, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29, rendita catastale €. 51,08;**

**11) part. 1441, sub. 2, zona cens. 2, cat. D/1, rendita catastale 48,00;**

**12) part. 1441, sub. 3, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3, superficie mq. 3, rendita catastale €. 6,66;**

**13) part. 1441, sub. 4, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;**

**14) part. 1441, sub. 5, zona cens. 2, cat. C/2 classe 6, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;**

**15) part. 1441, sub. 6, zona cens. 2, cat. C/2, classe 6; consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita catastale €. 6,66;**

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

17)	part. 1440, sub. 35, cat. area urbana, consis. mq. 78; senza rendita;
18)	part. 1440, sub. 36, cat. area urbana, consis. mq. 93; senza rendita;
19)	part. 1440, sub. 37, cat. area urbana, consis. mq. 3; senza rendita;
20)	part. 1440, sub. 38, cat. area urbana, consis. mq. 9; senza rendita;
21)	part. 1440, sub. 39, cat. area urbana, consis. mq. 359; senza rendita;
22)	part. 1447, cat. area urbana, consis. mq. 118; senza rendita;
23)	part. 1448, cat. area urbana, consis. mq. 109; senza rendita;
24)	part. 1449, cat. area urbana, consis. mq. 40; senza rendita;
25)	part. 1450, cat. area urbana, consis. mq. 439; senza rendita;
26)	part. 1451, cat. area urbana, consis. mq. 37; senza rendita;
27)	part. 1452, cat. area urbana, consis. mq. 67; senza rendita;
28)	part. 1453, cat. area urbana, consis. mq. 116; senza rendita;
29)	part. 1454, cat. area urbana, consis. mq. 32; senza rendita;
30)	part. 1440, sub. 45, zona cens. 2, cat. C/2, classe 4; consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29, rendita catastale €. 35,64;
31)	part. 1440, sub. 47, zona cens. 2, cat. D/8, rendita catastale €. 5.516,00;
	ed il terreno censito nel CT del comune di Perugia al
	- foglio n. 264
40)	part. 122, seminativo, classe 2, di ha. 0.18.60, R.D. €. 12,97, R.A. €. 10,09;
41)	part. 198, seminativo, classe 2, di ha. 0.02.20, R.D. €. 1,53, R.A. €. 1,19;
	- foglio n. 281
42)	part. 51, semin. arborato, classe 2, di ha. 0.95.30, R.D. €. 66,44, R.A. €. 51,68;
43)	part. 52, seminativo, classe 2, di ha. 0.49.40, R.D. €. 34,44, R.A. €. 26,79;
44)	part. 508, seminativo, classe 2, di ha. 0.00.20, R.D. €. 0,14, R.A. €. 0,1°;
45)	part. 511, seminativo, classe 3, di ha. 0.04.70, R.D. €. 2,18, R.A. €. 2,31

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

di fatto sono rappresentati da locali tecnici - lastrici solari - aree urbane - aiuole - marciapiedi - parcheggio privato ad uso pubblico - etc. in quanto alcune unità :

➤ all'art. n. 3 del regolamento di condominio sono indicate come *"parti comuni dell'edificio condominiale" (all. n. 14);*

➤ costituiscono e risultano, per loro natura, posizione, destinazione, ubicazione, presenza di impianti, etc. di fatto a servizio di una o più unità immobiliari del complesso edilizio (sia pignorate che non);

- l'autorimessa al piano terra part.lla n. 1440 sub 47 è rappresentata da un garage privato ad uso pubblico;

- il terreno nel retro, nel progetto dell'intervento, è indicato con destinazione a parco-area a verde (opera ancora non realizzata);

**si ritiene che dette unità immobiliari, non risultando di possibile autonomo utilizzo ed impiego, non sono da ritenere "vendibili" essendo rappresentate da beni comuni/con tale destinazione e di conseguenza, per le stesse, non sono stati predisposti i relativi lotti di vendita (parti comuni anche per garantire gli standard urbanistici):**

\*\*\*\*\*

Per gli altri beni, rappresentati da unità immobiliari di autonomo possibile impiego ed utilizzo aventi proprie specifiche autonomie funzionali in quanto:

- concepiti e realizzati per ospitare autonome unità produttive;
- aventi autonomo accesso e dotazione di impianti;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

si ritiene, per un maggiore realizzo unitamente a facilità di collocazione, che debbano essere messi in vendita in n. 11 lotti autonomi come di seguito concepiti e formulati:

**LOTTO N. 1**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola civico n. 207 su "autorimessa pertinenziale" al piano primo interrato del complesso immobiliare denominato "il Perugino" (n. 3 della CTU fg 281 part.lla part. 1440; sub. 4) costituita da corsia di accesso e n. 12 stalli; in catasto fabbricati censita in comune di Perugia al foglio n. 281; part. 1440, sub. 4, zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P. S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 200 mq, superficie catastale mq. 306, rendita catastale €. 216,91; a confine con parti comuni, rampa/corsia dei garage part.lla n. 1440 sub 42, terrapieno su più lati, s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 60.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 2**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola civico n. 207/b/ter/1 (n. 4 della CTU fg 281 part.lla part. 1440, sub. 5) su locale commerciale (negozi) al piano terra del complesso immobiliare denominato "il Perugino", fronte strada, costituito da ampio locale ad uso commerciale, servizio igienico con antibagno, locato; in catasto fabbricati censito in comune di Perugia al Foglio n. 281; part. 1440; sub. 5; zona cens. 2, str. Pievaiola snc, P.T., cat. C/1, classe 9, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 198, rendita catastale €. 4.301,26; a confine con spazi e parti comuni,

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

part.lla n. 1440 sub 9, sub. 42, part.lla n. 1450, s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' € 410.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 3**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** in Perugia loc. San Sisto

Strada Pievaiola civico n. 207 (n. 16 della CTU fg 281 part.lla part.

1440, sub. 25) su locale ad uso ufficio in corso di costruzione al piano

secondo del complesso immobiliare denominato "il Perugino"

costituito da unico vano privo di finiture, tramezzature ed impianti; in

catasto fabbricati censito in comune di Perugia al foglio **Foglio n. 281;**

**part.1440, sub. 25;** in corso di costruzione, str. Pievaiola snc, P.2,

senza rendita; a confine con spazi condominiali, part.lla n. 1440 sub 28,

sub 60, sub 61 s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' € 234.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 4**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su "autorimessa

pertinenziale" al piano primo interrato del complesso immobiliare

denominato "il Perugino" (n. 32 della CTU fg 281 part.lla part. 1440;

sub. 48) costituita da corsie di accesso e n. 65 stalli aperti; in catasto

fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part. 1440,**

**sub. 48,** zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. S1, cat. D/8, rendita

catastale €. 6.486,00; a confine con corsia dei garage, terrapieno,

part.lla n. 1440 sub 47 s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' € 302.700,00**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 5**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su ambulatorio in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola civico n. 207/B-1-bis (n. 33 della CTU fg 281 part.lla part, 1440, sub. 55) su ampio ed articolato studio professionale al piano secondo ed ultimo del complesso immobiliare denominato "Il Perugino" costituito da ingresso-ampia sala d'aspetto, 2 locali ad uso ufficio, n. 11 studi professionali, locali tecnici e di servizio, servizi igienici (come meglio ed in dettaglio descritto nella ctu), locato; in catasto fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part. 1440, sub. 55**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. 2, cat. A/10, classe 2; consistenza vani 22,5, superficie catastale mq. 504, rendita catastale €. 6.042,55; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 27, sub 56 s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €.** 784.000,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 6**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su ufficio in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola civico n. n. 207/B-2-bis (n. 34 della CTU fg 281 part.lla part, 1440, sub. 56) al piano secondo ed ultimo del complesso immobiliare denominato "Il Perugino" costituito da ingresso-sala d'aspetto, 6 locali ad uso ufficio, ripostiglio, servizi igienici (come meglio ed in dettaglio descritto nella ctu), locato; in catasto fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part. 1440, sub. 56**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. 2, cat. A/10, classe 2;

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

consistenza vani 7, superficie catastale mq. 187, rendita catastale €.

1.879,90; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 29, sub. 55

s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 312.800,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 7**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su ufficio in Perugia loc.

San Sisto Strada Pievaiola civico n. 207/B-1-bis (n. 35 della CTU fg 281

part.lla part, 1440, sub. 58) al piano secondo ed ultimo del complesso

immobiliare denominato "Il Perugino" costituito da ingresso-sala

d'aspetto, 5 locali ad uso ufficio/ambulatori, ripostiglio, servizi igienici

(come meglio ed in dettaglio descritto nella ctu), locato; in catasto

fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part. 1440,**

**sub. 58,** zona cens. 2, str. Pievaiola n. 207/B1, P. 2, cat. A/10, classe 2;

consistenza vani 7, superficie catastale mq. 156, rendita catastale €.

1.879,90; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 27, sub. 59,

s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 265.200,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 8**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su locale (ex centro

attività motorie - ex palestra) in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola

civico n. 207/B-1-bis (n. 36 della CTU fg 281 part.lla part, 1440, sub.

59) al piano secondo ed ultimo del complesso immobiliare denominato

"Il Perugino" costituito da corridoio, n. 2 ampi locali privi di servizio

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

igienico; in catasto fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n.**

**281 part. 1440, sub. 59**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. 2, cat. D/6,

rendita catastale €. 3.144,00 (nella planimetria catastale il locale è

erroneamente indicato con il sub 63 in luogo del corretto sub. N. 59); a

confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 62, sub. 58 s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 350.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 9**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su centro attività

motoria (locale palestra) in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola

civico n. 207/B-1-bis (n. 37 della CTU fg 281 part.lla part, 1440, sub.

57) ampi locali ad uso palestra costituiti da sale per attività ginnica,

spogliatoi per uomini, donne e per il personale con relativi servizi

igienici e docce, ambulatorio, uffici, servizi igienici e locali di

servizio/ripostigli (come meglio descritti in ctu); locato; in catasto

fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part. 1440,**

**sub. 57**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. 1, cat. D/6, rendita catastale

€. 12.150,00; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 27, sub.

29, sub. 62, s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 1.085.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 10**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su ufficio in Perugia loc.

San Sisto Strada Pievaiola civico n. 207 scala C (n. 38 della CTU fg 281

part.lla 1440, sub. 60) al piano primo del complesso immobiliare

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

denominato "Il Perugino" costituito da ingresso-sala d'aspetto,

ripostiglio, corridoio, 6 locali ad uso ufficio, sala riunioni, 2 servizi

igienici (come meglio ed in dettaglio descritto nella ctu); locato; in

catasto fabbricati censita in comune di Perugia al **foglio n. 281 part.**

**1440, sub. 60**, zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. 1, cat. A/10, classe 2;

consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 206, rendita catastale €.

2.282,74; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 28, sub. 61

s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €.** 323.200,00

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 11**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%)** su locale in corso di

costruzione (ufficio) in Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola civico n.

207 scala C (n. 39 della CTU fg. 281 part.lla part, 1440, sub. 61) al piano

primo del complesso immobiliare denominato "Il Perugino" in corso di

costruzione da completare, costituito da ampio locale privo di finiture

ed impianti in catasto fabbricati censito in comune di Perugia al **foglio**

**n. 281 part. 1440, sub. 61**, in corso di costruzione, str. Pievaiola n. S,

P. 1, senza rendita; a confine con parti comuni, part.lla n. 1440 sub 28,

sub. 60 s.s.a.

**VALORE DEL LOTTO PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €.** 77.000,00

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

Andremo in via definitiva a replicare che :

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**1) oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 445/2017**

**è la valutazione dei beni di proprietà dell'esecutata soc.**

**ostituiti da piena proprietà su varie unità**

**immobiliari ricomprese nel complesso**

**commerciale/direzionale denominato "Il Perugino" in**

**Perugia loc. San Sisto Strada Pievaiola di cui all'atto di**

**pignoramento a firma dell'Avv. Paolo Malesci del 18**

**ottobre 2017 ad uso :**

**a. autorimesse, uffici, ambulatori, negozio, locali in**

**corso di costruzione;**

**b. parti comuni, locali tecnici, lastrici, aree urbane**

**comuni, aiuole, marciapiedi, parcheggio privato ad**

**uso pubblico, parco, etc. i quali, sebbene**

**catastralmente intestati alla esecutata ed oggetto di**

**pignoramento, ai sensi dell'art. n. 3 del regolamento**

**di condominio e/o per loro destinazione, posizione,**

**presenza di impianti, etc. risultano di fatto beni**

**comuni-condominiali a tutte/alcune delle unità**

**immobiliari del complesso edilizio; tali particelle**

**non sono state pertanto né valutate né inserite nei**

**bandi di vendita;**

**2) ai beni di proprietà dell'esecutata, adottando metodo di**

**stima sintetico comparativo con applicazione dei correnti**

**valori di mercato applicati con riferimento alla**

**destinazione e stato di manutenzione e conservazione dei**

*Studio Tecnico dott. Piro Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
**consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.**  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

cespiti e quindi alla loro consistenza accertata con rilievi

metrici a campione sul luogo, alla data odierna è stato

attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi

**€. 4.203.900,00**

così singolarmente ripartito (complesso immobiliare

commerciale/direzionale denominato "IL PERUGINO" in

loc. San Sisto del comune di Perugia) :

**LOTTO N.1**

Diritti di piena proprietà su "autorimessa pertinenziale" al piano primo interrato

**€. 60.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.2**

Diritti di piena proprietà su locale commerciale (negozi) al piano terra

**€. 410.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.3**

Diritti di piena proprietà su locale ad uso ufficio in corso di costruzione al piano

secondo **€. 234.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.4**

Diritti di piena proprietà su "autorimessa pertinenziale" al piano primo interrato

**€. 302.700,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.5**

Diritti di piena proprietà su ambulatorio al piano secondo **€. 784.000,00**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 6**

**Diritti di piena proprietà su ufficio al piano secondo ed ultimo €. 312.800,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 7**

**Diritti di piena proprietà su ufficio al piano secondo €. 265.200,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 8**

**Diritti di piena proprietà su locale (ex centro attività motorie - ex palestra) al piano  
secondo ed ultimo €. 350.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 9**

**Diritti di piena proprietà su centro attività motoria (locale palestra) al piano primo  
€. 1.085.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 10**

**Diritti di piena proprietà su ufficio al piano primo €. 323.200,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 11**

**Diritti di piena proprietà su locale in corso di costruzione (ufficio) al piano primo  
€. 77.000,00**

**3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed  
argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto  
proporre la formazione di n. 11 lotti, autonomi ed  
indipendenti come meglio in precedenza formulati per i**

*Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli*  
*Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it*  
*consulenza tecnica es. imm. 445/2017 Rg. Es. Imm.*  
*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giulia Maria LIGNANI*

**soli beni aventi autonoma possibile utilizzazione; per i beni  
condominiali e di uso comune non si è ritenuto proporre  
lotti di vendita per le motivazioni meglio ed in dettaglio  
riportate nella trattazione che precede;**

**4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica  
dei carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e  
tutte le altre notizie ed informazioni relative ai beni  
oggetto di valutazione lo scrivente si riporta integralmente  
a quanto riferito nella relazione che precede.**

\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato  
ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se  
necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 21 marzo 2019

Il C.T.U.

***Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli***

*Allegati : Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 148*

*Allegati dal n. 1 al n. 59*